はじめに

「家を建てる」ということは、家族にとって大切で大きな買い物です。

住まいの構想・計画から建設・購入、入居、そして維持管理まで様々な段階を経なくてはなりません。ライフスタイルに対する考え方を家族で話し合い、希望を明確にして、各分野の専門家にしっかりと伝えていくことが大切です。そして、希望を実現させるためにできるだけ多くの情報を集め、住宅展示場やモデルハウスへ赴き、目的意識を持って情報収集することも必要だと思います。

さらに、業者の選定・契約、登記、近隣関係など解決しなければならない問題に直面します。この手引き書には、このような時のために必要な情報を掲載しています。多くの県民の方々により良い住まいづくり、また快適な住生活の実現のためにご利用していただくことを期待しております。

住まいづくりの手引き　目次

住まいづくりの手順　4

1　情報収集……5
1．住まいの情報を集める……5

2　資金計画……5
1．資金計画……5
2．住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）関連融資の概要……7
3．地方公共団体の助成等……8
4．税金……12

3　設計・施工の依頼について……13
1．設計・施工・工事監理について……13
2．設計図書……15
3．見積書の見方……16

4　契約の進め方……17
1．売買契約について……17
2．工事請負契約について……21
3．住宅の品質確保の促進等に関する法律……23
4．特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律……29
5．住宅瑕疵担保履行法に基づく任意保険制度……32
6．請負工事に関する任意保証制度……32

5　着工から竣工まで……34
1．着工準備……34
2．設計変更・追加工事など……34
3．現場チェック……35
4．竣工……37
5．土地・家屋の登記……39

6　維持管理……40
1．定期的なメンテナンス……40
2．リフォーム……41

住まいづくりのポイント　42

1　住宅を設計するにあたって……42
1．住宅の設計条件の整理……42
2．間取り……43
3．住宅の材料の選び方……45
4．構造・工法……47

2　長く使える住まい……48
1．長期優良住宅の普及の促進に関する法律……48
2．住宅の長寿命化のイメージ……50

3　高齢者の住まい……52
1．安全・安心な住まい……52
2．高齢者の健康状態とバリアフリー住宅……52
3．バリアフリーの進め方……53

4　地震対策……56
1．住まいの耐震化の重要性……56
2．地震に強い住まいづくりのポイント……57
3．耐震診断と耐震改修……58
4．その他の地震対策……59

5　防火対策……61
1．住宅用火災警報器等……61
2．その他の住宅用防災機器……62
3．防炎製品……62

6　防犯対策……63
1．住まいの防犯対策……63
2．犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針……64

7　省エネルギー対策……66
1．住まいにも求められている省エネルギー対策……66
2．住まいの省エネルギー対策のポイント……67
3．住宅の省エネルギー基準……72
4．住宅エコポイント……73
5．住宅の省エネルギー対策に係る助成制度……75

8　シックハウス対策……76
1．建築基準法に基づくシックハウス対策……76
2．生活上のチェックポイント……78

9　アスベスト対策……79

建築に関する法律等 80

1 建築に伴う手続き……81
1．建築確認申請……81
2 建築物の設計・工事監理……82
3 市街化区域と市街化調整区域……82
4 用途地域等……83
5 敷地と建築物との関係……84
6 建築物の敷地と道路との関係……85
7 建築物の高さの制限……87
8 防火地域と準防火地域……91
9 相隣関係……91
1．相隣関係の法律……91
2．建築に伴う紛争の未然防止について 93
10 良好なまちなみを守るルール……98
1．住民の皆さんが主役となるルールづくり……98
2．建築協定……98
3．地区計画……100
4．都市景観条例等（福岡市、北九州市）……101
11 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律……101

資料と相談・問合せ先 103

助成制度等……104
●北九州市の助成制度一覧
●福岡市の助成制度一覧
●久留米市の助成制度一覧
●生活福祉資金貸付制度

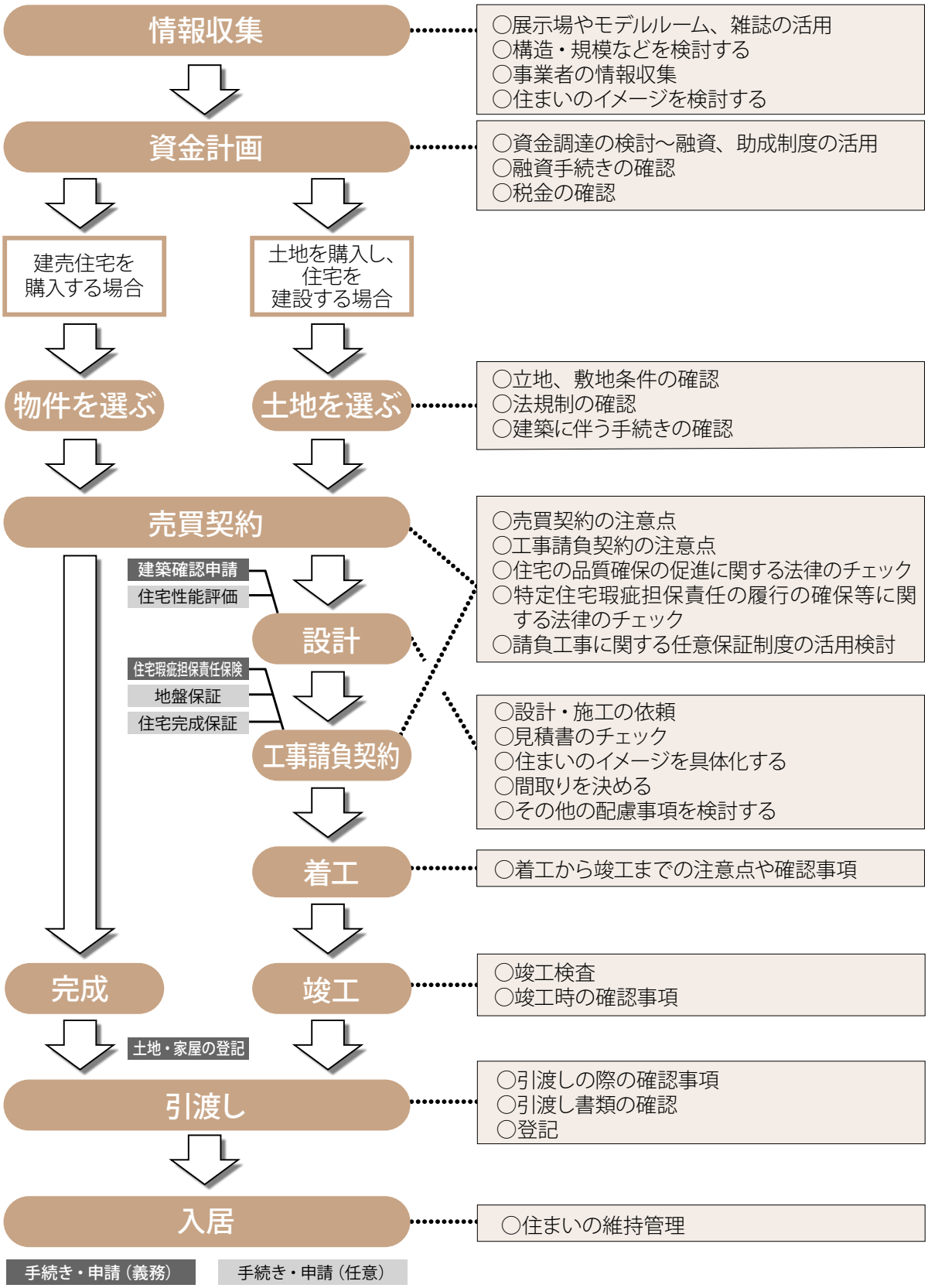
税金……117
(1) 土地・家屋にかかる税金 …… ① 印紙税、② 登録免許税、③ 消費税
(2-1) 所得税（国税）の控除；ローン型減税 …… ① 住宅借入金等特別控除、② 特定増改築等住宅借入金等特別控除（バリアフリー改修工事促進税制）、③特定増改築等住宅借入金等特別控除（省エネ改修工事促進税制）
(2-2) 所得税（国税）の控除；投資型減税 …… ① 住宅耐震改修特別控除、② 住宅特定改修特別税額控除（バリアフリー改修工事）、③ 住宅特定改修特別税額控除（省エネ改修工事）、④認定長期優良住宅新築等特別税額控除
(3) 固定資産税・都市計画税の減額措置 …… ① 新築住宅の減額措置、② 新築された認定長期優良住宅の減額措置、③ 省エネ改修に伴う減額措置、④ その他の減額措置、⑤ 住宅用地の特例措置

相談・問合せ先……125
●建築・一般相談、宅地建物取引業者・建設業者・宅地建物取引、公的住宅資金
●モデル住宅等、障がい者・高齢者住宅改良相談、高齢者の住み替え・持家活用の相談、リフォーム相談（リフォネット）、リフォーム推進ネットワーク
●法律相談、消費者センター、民事扶助法律相談（弁護士又は司法書士相談）、紛争解決を図る機関
●地上デジタル放送、建築物によるテレビ受信障害、シックハウス、国税
●福岡県税事務所、福岡市税・北九州市税、福岡県内市町村連絡先一覧
●アスベストに関する相談・問合せ先

❖住まいづくりの手順❖

1　情報収集（p5）／2　資金計画（p5）／3　設計・施工の依頼について（p17）／
4　着工から竣工まで（p34）／5　維持管理（p40）

■住まいづくりの手順



1 情報収集

1．住まいの情報を集める

理想の住まいをつくるには、どんな住まいにしたいかというイメージづくりが大切です。

また、住宅を選ぶときはどうしても広さや間取りプラン、インテリアに目がいきがちですが、長く快適に住み続けるには住宅の立地条件や周辺環境、建物の構造、管理などをチェックすることも大切です。

そのためには住宅展示場やショールームを見たり、民間や公的な住宅情報機関や住宅相談コーナー、講演会、セミナー、インターネットなどを有効に活用し情報を集めましょう。

展示場の活用

住宅展示場は、住まいについての様々な情報をキャッチできます。
建築する敷地に関する建築法規上の規制を、事前に調べてから出かけることで、より具体的な情報が集めやすくなります。

工法・構造の検討

住宅の工法には、従来の木造、ツーバイフォー、鉄骨プレハブ、コンクリートプレハブなどたくさんの種類があります。それぞれの工法ごとに性能や工期などが違ってきますので、敷地や予算、間取りなどに合わせて考えましょう。

業者の情報収集

設計・建築業者を選ぶには、事前に集めた住宅情報のうち自分の好みに合った住まいを手がけた業者に設計施工を依頼する方法や、設計と工事監理を設計事務所などに依頼する方法があります。建築士事務所協会などから紹介してもらう方法もあります。

施工業者の信用度を調べるには、施工例を見せてもらったり、その施主の話を聞くとよくわかります。設計、施工とも事例を良く見て、自分の好みに合ったものを選ぶと良いでしょう。

一口メモ　用途地域等の都市計画をチェックしましょう

現在、お隣が空き地や低層の建物であっても、将来もそのままであるとは限りません。今後、お隣にどのような建物が建設可能なのか、例えばマンションが建設された場合、その影響が自宅の居住環境等にどのような影響を及ぼすのかを知っておくことは、今後の快適な生活空間や住環境を確保する上で重要なポイントとなります。

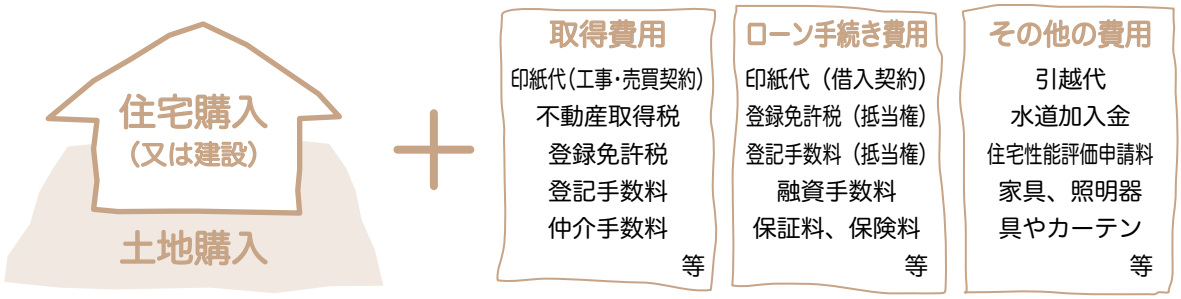
2 資金計画

1．資金計画

住宅の取得には、多額の資金を必要とします。土地を買って家を建てるか、建売住宅やマンションを買うか、その場所や質あるいは広さにより必要な資金は違います。将来を見据えた実現可能な資金計画をたててください。

多くの方は自己資金だけでなく各種の住宅融資を利用していますが、金利の低い資金を優先的に利用するのが一つのコツといえるでしょう。一般的には財形住宅融資、年金（又は共済）や地方自治体の住宅融資を受け、足りない分に民間の住宅ローンを充てることになります。また、比較的無理なく返済していくためには、年間返済額は年間収入の 20%～25%以

■住宅の取得にかかる諸費用



内が一応の目安といわれています。

住宅の取得には、不動産購入代金など住宅や土地の代金以外にも、上図に示すような様々な費用がかかることに注意しなければなりません。一般的には、新築住宅購入にあたって、取得価格の 10％程度は諸費用として見込んでおきます。また、諸費用は自己資金で用意する必要があるため、できれば総資金の 20％～ 30％程度は自己資金として用意しましょう。

下表に住宅取得に係る費用の例を示します。

■住宅取得に係る費用の例

購入物件等

建設地　；福岡県
建設面積；140m²（法令準耐火）
土地面積；240m²
購入価額；4000 万円（うち、土地 1500 万円）
融資額　；3,500 万円（フラット 35、金利 2.860%）

主な費用		概算費用	内容
購入価額		4,000 万円	住宅と土地の購入代金
取得費用	印紙代（工事・売買）	1.5 万円	請負契約書または売買契約書に添付［建売住宅を購入］
	不動産取得税	4.2 万円	不動産の取得時にかかる税金
	登録免許税（保存、移転）	12.4 万円	所有権の保存・移転登記に係る税金
	登記手数料（表示、保存、移転）	16.0 万円	土地家屋調査士・司法書士への報酬など
	仲介手数料	132.3 万円	宅地建物取引業者が仲介した場合の手数料
ローン手続き費用	印紙税（ローン契約）	2.0 万円	住宅ローンの借入契約書に添付
	登録免許税（抵当権設定）	3.5 万円	抵当権の設定に係る税金
	登記手数料（抵当権設定）	6.0 万円	土地家屋調査士・司法書士への報酬など
	物件検査手数料	2.8 万円	フラット 35 技術基準への適合を検査する際の手数料
	融資手数料	73.5 万円	融資の手続きにかかる手数料等［定率、借入金額 × 2.1%］
	保証料	不要	保証人を保証会社とした場合の保証料（一括払い）
	団体信用生命保険料	12.2 万円	団体信用生命保険特約制度を利用した場合（年払い）
	火災保険料	35.8 万円	住宅に付ける火災保険（地震保険保険料は含まない）
その他の費用	引越代	24.0 万円	運送費、電話移設費、粗大ゴミ処分費、挨拶料など
	水道加入金	30.0 万円	新たに水道をひく場合に自治体に支払う使用権利金
	住宅性能評価申請料	15.0 万円	品確法に基づく住宅性能表示制度を利用する場合
総費用		4371.2 万円	住宅取得に係る総費用
	うち諸費用	371.2 万円	購入価額 4,000 万円に対して 9.3%

＊融資手数料は取扱金融機関によって異なります。定額（3 ～ 5 万円）としている金融機関や定率（融資額× 2.1％等）としている金融機関があります。（融資金利が低い場合は定率、融資金利が高い場合は定額としている金融機関が多いようです。）
＊新居におけるカーテン、エアコン、照明器具、家具などの耐久消費財購入費が別途必要。
＊建替えの場合は、解体工事費、仮住まいの費用などもかかる。
＊マイホーム取得後は、固定資産税や都市計画税などの税金、団体信用生命保険特約料が毎年かかる。
＊住宅金融支援機構ホームページ「資金計画シミュレーション」による試算。（http://www.jhf.go.jp/simulation/index.html）

2．住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）関連融資の概要

● フラット 35

【フラット 35】は、民間金融機関と住宅金融支援機構との提携により実現した長期固定金利の住宅ローンです。【フラット 35】には買取型と保証型の２種類があります。詳しくはフラット 35 サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

買取型のフラット 35 には以下のメリットがあります。

メリット 1: 金利変動がないから安心

【フラット 35】は長期固定金利住宅ローンです。資金のお受け取り時にご返済終了までのお借入金利・ご返済額が確定します。

※ご返済中に市場金利が上昇し、その時点の【フラット 35】のお借入金利が上昇した場合でも、資金お受け取り時に確定した低いお借入金利でご返済を続けることができます。

※ご返済中に市場金利が低下し、その時点の【フラット 35】のお借入金利が低下した場合でも、資金お受け取り時に確定した高いお借入金利でご返済が続くことになります。

メリット２：保証料０円、繰上返済手数料０円

一般的に住宅ローンのお借り入れに当たって必要となる保証料はかかりません。保証人も必要ありません。また、ご返済中に繰上返済やご返済方法の変更を行う場合も、手数料はかかりません。

※融資手数料、抵当権の設定費用（登録免許税、司法書士報酬等）、物件検査手数料、火災保険料等はお客さまのご負担となります。

※一部繰上返済の場合、繰上返済日は毎月のご返済日となり、ご返済できる金額は 100 万円以上となります。

メリット３：機構の技術基準で、住まいづくりを応援

住宅の断熱性・耐久性等について、住宅金融支援機構において技術基準を定め、物件検査を受けていただいています。併せて、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認しています。

※物件検査に当たっては物件検査手数料が必要で、お客さまのご負担となります。物件検査手数料は検査機関または適合証明技術者によって異なります。

メリット４：ご返済中も安心サポート

多様な返済方法変更のメニューをそろえ、ご返済についてお悩みのお客さまに親身になってご相談をお受けし、お客さまのご事情に合ったご返済方法の変更をご提案します。

また、お客さまに万一のことがあった場合に備えて、機構団体信用生命保険や３大疾病保障付機構団体信用生命保険をご用意しています。

※機構団体信用生命保険または３大疾病保障付機構団体信用生命保険の特約料は、お客さまのご負担となります。

※ 【フラット 35】の詳しい条件・内容については、下記までお問い合わせください。

住宅金融支援機構　お客様コールセンター

ナビダイヤル®　ハロー　フラット 35　**0570-0860-35**

・土日も営業しています。
・営業時間　毎日９：００～１７：００（祝日、年末年始を除く）
・一般電話からは、全国どこからでも市内通話料金でご利用いただけます。
・ご利用いただけない場合（IP 電話、PHS など）は、次の番号におかけください。 **TEL 048-615-0420**

3．地方公共団体の助成等

(1) 福岡県快適な住まいづくり推進助成制度

福岡県では優良な木造住宅のストック形成を図ることを目的とし、福岡県内で一定基準を満たした住宅で自らが居住する住宅を新築又は購入する方に対し、最高 58 万 7 千円の助成金を交付しています。（先着順に受付。募集枠に達した時点で終了します。）

①申請先

福岡県 建築都市部 住宅計画課 民間住宅係

※県が定める受付期間中に、応募条件を満たした住宅について所定の様式にて申請してください。

②福岡県快適な住まいづくり推進助成金建設基準の主な内容

A　一戸建ての木造軸組構造であること。
B　使用する木材について概ね 70%以上県内加工材を利用すること。
C　全ての柱（間柱を除く）の小径は、12cm 以上とすること。
D　耐久性に関する基礎要件に適合すること。
E　断熱性能に関する基礎要件に適合すること。
F　汎用性（間取りの可変性等）を確保すること。
G　設備配管の交換容易性を確保すること
H　バリアフリー性能に関する基礎要件に適合すること。

※詳しい内容及び様式については、福岡県住宅計画課ホームページをご覧ください。

問合せ先；　福岡県 建築都市部 住宅計画課　**TEL 092-651-1111**（代）内線 4746、4747
福岡県住宅計画課ホームページ　http://www.pref.fukuoka.lg.jp/soshiki/1501413.html

(2) 福岡県あんしん住替え情報バンク

「福岡県あんしん住替え情報バンク」（以下「住替えバンク」）では、住み替え希望者から寄せられる様々な相談を受け、住み替え先や持ち家活用など、住まいに関する情報提供を行っております。

「住替えバンク」は福岡県を中心とした公的な機関のバックアップにより運営されており、さらに、住替えバンクの趣旨に賛同し、不動産コンサルティング技能登録者又は賃貸不動産経営管理士等の資格を有する宅地建物取引業者を「協力事業者」として登録し、不動産売却などの持ち家活用に際し、この「協力事業者」を紹介できる体制を整えています。

また、「住替えバンク」の拡充との位置づけで、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯の入居をサポートする「あんしん賃貸支援事業」を行っております。

一口メモ　「あんしん賃貸支援事業」の概要

高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯（高齢者等）の入居を受け入れることとして登録された民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）の情報提供とＮＰＯなどによる高齢者等への様々な居住支援に関する情報提供を行うことで、高齢者等の入居をサポートします。このため家主もあんしん賃貸住宅に登録することにより、安心して高齢者等に住宅を提供することができます。

問合せ先；　福岡県あんしん住替え情報バンク事務局【（財）福岡県建築住宅センター内】
TEL 092-725-0896
福岡県あんしん住替え情報バンクホームページ　http://sumikae-bank.jp

(3) 住まいの安心リフォームアドバイザー派遣事務局

当事務局では３つのアドバイザー派遣制度を実施しております。

① 福岡県バリアフリーアドバイザー派遣制度

（旧：住宅改造アドバイザー派遣制度）

介護保険制度や福岡住みよか事業などを利用して、バリアフリー改修工事を検討されている方に対し、アドバイザー（建築士、作業療法士、理学療法士）が身体状況にあわせた住宅改造についての適切なアドバイスを行います。(北九州市、福岡市を除く)

費用負担は無料ですが、受付件数の制限があります。

② 福岡県耐震診断アドバイザー派遣制度

原則として昭和 56 年以前に福岡県内に建築された木造戸建て住宅が対象で、アドバイザーが、住宅の築年や地盤の情報、壁の位置・量、屋根の仕様等を目視の範囲で調査し、地震に対する安全性について簡易な診断を行います。

依頼者負担は 1 件あたり 3,000 円です。また、受付時に平面図が必要です。

一口メモ　昭和 56 年以前の建物には耐震性が低いものがあります

昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を得て着工した建物は、現在の耐震基準に満たないものがあります。耐震診断及び耐震改修を行い、住まいの耐震性・安全性を高めましょう。

③ リフォーム応援アドバイザー派遣制度

福岡県内にお住まいで、具体的に住宅のリフォームをお考えの方や将来に備えてリフォーム情報が欲しい方などが対象です。現地にアドバイザーを派遣し、アドバイスを行います。なお、派遣を依頼される際には、図面をご用意ください。

費用は、派遣メニューにより異なります。

A　基本コース　11,000 円

◎目視による現況調査

B　追加コース（追加メニューのみは不可）

1）詳細点検	（追加）22,000 円	◎床下・天井裏の詳細点検
2）詳細な調査カルテの作成	（追加）15,000 円	
3）図面の作成（現況図）	（追加）30,000 円	

※リフォーム応援アドバイザー派遣制度では、具体的な設計は行いません。具体的なリフォーム設計は、別途設計事務所等にご依頼ください。

問合せ先；　住まいの安心リフォームアドバイザー派遣事務局
◎（財）福岡県建築住宅センター 企画情報部内　**TEL　092-781-5169**

※バリアフリーアドバイザー派遣制度については、下記でも受付を行っています。
◎各市町村福祉担当窓口（北九州市、福岡市を除く）

(4) 各市町村の助成制度等一覧

p 11 に福岡県内各市町村の住宅に関する助成制度等の一覧表を示します。なお、この表に掲載されていない制度等がある場合もございますので、制度内容や実施時期等、詳細につきましては各市町村へご確認ください。

【各制度の概要】

①介護保険住宅改修費

介護保険の要介護（要支援）認定を受けた方が、お住まいの住宅を改修する場合に、各市町村担当窓口への事前申請により改修費用の９割（原則 18 万円が上限）が介護保険から支給される制度です。

a) 対象…介護保険の要介護認定・要支援認定を受けた方
b) 対象となる改修
A　手すりの取付け
B　段差の解消
C　滑りの防止及び移動の円滑化等のための床又は通路面の材料の変更
D　引き戸等への扉の取替え
E　洋式便器等への便器の取替え
F　その他上記の住宅改修に付帯して必要となる住宅改修
c) 支給額
改修費用の９割（原則 18 万円が上限）
介護保険住宅改修費の支給については、事前申請が必要です。詳しくは、各市町村の介護保険担当窓口へお問い合わせください。

②介護保険以外の住宅改造助成（高齢者対象）

身体機能の低下した高齢者がいる世帯に対し、住宅を高齢者の居住に適するように改造する費用の全部又は一部を助成する制度です。

③介護保険以外の住宅改造助成（障がい者対象）

在宅の重度障がい者がいる世帯に対し、住宅を障がい者の居住に適するように改造する費用の全部又は一部を助成する制度です。

④住宅改造相談事業

例えば、身体障がいの方や身体機能の低下した高齢の方が暮らしやすい生活ができるよう住まいを改造する場合、専門の相談員が、改造方法や助成制度などいろいろな相談に応じるとともに情報の提供を行います。

⑤緑化助成

○総合緑化助成 ..... 緑のまちづくりを促進するため民有地を緑化する方に対し、その費用の一部を助成する制度です。
○屋上緑化助成制度 ..... 都市環境の改善と緑あふれる都市景観を形成するため、市民による屋上緑化の自発的な取り組みに対し、整備費用の一部を助成する制度です。

⑥給水工事資金融資

給水装置などの新設・改造工事に必要な資金の融資を行う制度です。

⑦水洗化工事に関する貸付・助成

公共下水道利用のため、水洗化工事等に関する貸付・助成を行う制度です。

⑧雨水流出抑制施設助成制度

建物の屋根に降った雨水を一時的に貯留し、河川・水路等への流出を抑制するとともに、庭木の散水等に有効利用する雨水貯留タンクを設置する方に製品価格の一部を助成する制度です。

⑨住宅用太陽光発電設備設置補助

住宅用太陽光発電設備を設置する方に対し、設置費用の一部を補助する制度です。

⑩浄化槽設置補助

浄化槽を設置する方に対し、設置費用の一部を補助する制度です。

市町村名	電話番号（代表）	①介護保険住宅改修費	②介護保険以外の住宅改修助成（高齢者対象）	③介護保険以外の住宅改修助成（障がい者対象）	④住宅改造相談事業	⑤緑化助成	⑥給水工事資金融資	⑦水洗化工事に関する貸付・助成	⑧雨水流出抑制施設助成制度	⑨住宅用太陽光発電設備設置補助	⑩浄化槽設置補助	その他
北九州市	093-671-8181	○	○	○	○	○	○	○	ー	○	ー	※ p104 参照
福岡市	092-711-4111	○	○	○	○	○	○	○	○	○	ー	※ p108 参照
大牟田市	0944-41-2222	○	ー	ー	○	ー	ー	ー	ー	ー	○	
久留米市	0942-30-9000	○	○	○	ー	○	ー	○	ー	○	○	※ p114 参照
直方市	0949-25-2000	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	○	
飯塚市	0948-22-5500	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	○	
田川市	0947-44-2000	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	○	
柳川市	0944-73-8111	○	○	○	ー	ー	ー	○	ー	ー	○	
八女市	0943-23-1111	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
筑後市	0942-53-4111	○	○	○	ー	ー	ー	○	ー	○	○	
大川市	0944-87-2101	○	○	○	ー	ー	ー	○	ー	○	○	生垣
行橋市	0930-25-1111	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
豊前市	0979-82-1111	○	○	○	ー	ー	ー	○	ー	○	○	
中間市	093-244-1111	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
小郡市	0942-72-2111	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	○	
筑紫野市	092-923-1111	○	○	○	ー	○	ー	ー	ー	ー	ー	
春日市	092-584-1111	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
大野城市	092-501-2211	○	○	○	ー	ー	ー	○	ー	ー	ー	
宗像市	0940-36-1121	○	○	○	ー	ー	ー	○	ー	○	○	排水、転入者中古住宅購入補助
太宰府市	092-921-2121	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
古賀市	092-942-1111	○	○	○	ー	ー	ー	○	ー	○	○	
福津市	0940-42-1111	○	○	○	ー	ー	ー	○	ー	○	○	
うきは市	0943-75-3111	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
宮若市	0949-32-0510	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
嘉麻市	0948-62-5353	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
朝倉市	0946-22-1111	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
みやま市	0944-63-6111	○	○	○	ー	ー	ー	○	ー	○	○	電気式生ごみ処理機購入補助
糸島市	092-323-1111	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
那珂川町	092-953-2211	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	○	
宇美町	092-932-1111	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	○	
篠栗町	092-947-1111	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	○	
志免町	092-935-1001	○	○	○	ー	○	ー	○	ー	ー	ー	
須恵町	092-932-1151	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
新宮町	092-962-0231	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
久山町	092-976-1111	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
粕屋町	092-938-2311	○	○	○	ー	○	ー	○	ー	ー	ー	
芦屋町	093-223-0881	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
水巻町	093-201-4321	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
岡垣町	093-282-1211	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
遠賀町	093-293-1234	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	○	
小竹町	09496-2-1212	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
鞍手町	0949-42-2111	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
桂川町	0948-65-1100	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	○	
筑前町	0946-42-3111	○	○	○	ー	ー	○	○	ー	○	ー	
東峰村	0946-72-2311	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
大刀洗町	0942-77-0101	○	ー	○	ー	ー	ー	ー	ー	○	ー	
大木町	0944-32-1013	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	○	○	
広川町	0943-32-1111	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
香春町	0947-32-2511	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	○	○	
添田町	0947-82-1231	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	○	
糸田町	0947-26-1231	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
川崎町	0947-72-3000	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
大任町	0947-63-3000	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
赤村	0947-62-3000	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
福智町	0947-22-0555	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	
苅田町	093-434-1111	○	○	○	ー	ー	ー	○	ー	ー	○	
みやこ町	0930-32-2511	○	○	○	ー	ー	○	ー	ー	ー	○	
吉富町	0979-24-1122	○	○	○	ー	ー	ー	○	ー	○	○	
上毛町	0979-72-3111	○	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	○	○	
築上町	0930-56-0300	○	○	○	ー	ー	ー	○	ー	ー	○	

4．税金

マイホームの取得、建設にあたって、契約や登記など様々な税金がかかります。なお、税金の軽減措置などの詳細については、各担当窓口にお問い合わせください。

■土地・家屋にかかる税金と減税制度の一覧

		住宅を取得した時	借入をした時	住宅を所有している間	住宅を改修した時	借入をした時
税金	印紙税（国税）	○ 売買・工事契約	○ 借入契約		○ 工事契約	○ 借入契約
	登録免許税（国税）	○ 保存・移転登記	○ 抵当権設定			
	消費税（国税、地方税）	○ 土地は非課税			○	
	不動産取得税（都道府県税）	○				
	固定資産税（市町村税）			○		
	都市計画税（市町村税）			○		
所得税（国税）の減税制度	住宅借入金等特別控除（認定長期優良住宅を含む）		○			○
	特定増改築等住宅借入金等特別控除（バリアフリー改修工事促進税制）					○
	特定増改築等住宅借入金等特別控除（省エネ改修工事促進税制）					○
	住宅耐震改修特別控除				○	
	住宅特定改修特別税額控除（バリアフリー改修工事）				○	
	住宅特定改修特別税額控除（省エネ改修工事）				○	
	認定長期優良住宅新築等特別税額控除	○				
固定資産税・都市計画税（市町村税）の減税制度	新築住宅の減額措置（固定資産税）	○ 3年間又は5年間				
	新築された認定長期優良住宅の減額措置（固定資産税）	○ 5年間又は7年間				
	省エネ改修住宅の減額措置（固定資産税）				○	
	バリアフリー改修工事の減額措置（固定資産税）				○	
	耐震改修住宅の減額措置（固定資産税）				○	
	住宅用地の特例措置（固定資産税・都市計画税）			○		

●上記の税金や減税制度の概要は、p 117 ～ 124 をご覧ください。
●国税に関する相談・問合せ先　；p 128 をご覧ください。
●県税に関する相談・問合せ先　；p 129 をご覧ください。
●市町村税に関する相談・問合せ先；p 129 をご覧ください。

3 設計・施工の依頼について

1．設計・施工・工事監理について

●設計・施工・工事監理※は、チェック機能と効率性を考えて、慎重に選びましょう

建築工事では、多くの職種の人々が協働するため、どんなに注意をしていても、間違いが起こる可能性をゼロにすることはできません。このため特に、設計者、施工業者、工事監理者の三者間の役割分担・チェックアンドバランス（相互抑制）・協力体制の構築が重要です。

チェックアンドバランスの観点からは、設計・工事監理と施工を分離することが選ばれますが、効率性の観点からは、設計・施工・工事監理を一貫して任せることも考えられます。

主な設計・施工・工事監理を頼む先として、下記の依頼先があげられます。それぞれメリット、デメリットがあり竣工後の住宅に大きく影響しますので、自分たちの住まいづくりの考え方に合った依頼先を慎重に選択しましょう。

※工事監理については、P 82 をご覧ください。

依頼先	概要	メリット	デメリット
ディベロッパー	大規模住宅団地を造成・販売している会社。あらかじめ家を建設したり、ハウスメーカーとタイアップした上で販売する場合と、施工業者を自由に選べる場合がある。	●大手業者が分譲・販売を行っているので安心感がある。 ●設計から施工まで一貫して受け持つので、一人の担当者と設計などの話しをすれば済む場合が多い。 ●計画的にまとまった規模で開発するため、住環境が整っていることが多い。	●周辺も同じような条件であるため、同じような建物が並ぶことがある。 ●大規模な団地の場合、駅から離れた場所にあることもある。
ハウスメーカー	ハウスメーカーが土地を用意して分譲する場合もあるが、土地を自分で確保し、設計から施工までをハウスメーカーに依頼することが多い。	●大規模に展開している企業が多いので、大量生産による低コストを期待できる。逆に、コストアップしても、こだわった家を造っているハウスメーカーもある。 ●設計から施工まで一貫して受け持つので、一人の担当者と設計などの話しをすれば済む場合が多い。 ●規格化されてるので品質が一定している。 ●比較的工期が短い。	●デザイン、建築構造のパターンがある程度決まっている。 ●ハウスメーカーの主流である２×４工法やプレハブ工法では、将来増改築がしにくかったり、構造上の制約を受ける場合がある。
工務店	木造在来工法の家づくりを中心とした地場の建設会社で規模は様々。設計を自社で行う場合と設計事務所に依頼する場合とがある。	●気軽に話ができ、お互いに納得いくまでとことん付き合ってくれる人が多い。 ●地場に根ざしているので、その地域の気候風土などを熟知し、ふさわしい提案をしてもらえる。 ●完成した後の不具合もこまめに対応してくれる会社が多い。	●工務店や担当する大工さんによって品質に差が出る。
設計事務所	建物のデザインや間取り、住宅設備機器の選定などをする。実際に家を建設するのは工務店など。	●ハウスメーカーの家にはないような、こだわりの家や斬新なデザインの家を依頼できる。 ●狭い土地や変形した土地など、特殊な条件にも対応できる。 ●第三者として工事現場を監理してくれる安心感がある。	●別途発生する設計料の効果が実感しにくい場合がある。 ●人によっては使いやすさより見栄えなどに走る場合がある。

※参考：リビングプラス「住まいの基礎知識」http://www.living-plus.jp/

設計・施工・工事監理の依頼先選びのチェックポイント

○内外装、台所・風呂・便所等、希望のイメージにあった設計、施工をしてくれそうですか。
○工事費の増額、工期延長等施主にとって不都合な情報も含めて、何でも相談できる信頼関係を築くことができますか。
○チェックアンドバランスの観点から工事監理がきちんと行われる体制が整っていますか。
○工事工程、工事職種ごとの分業体制など工事内容を細かく説明してくれますか。

●設計料や工事監理は、報酬標準額を参考にしましょう

設計図書の作成や工事監理は、無料ではありません。国土交通省告示 15 号別表に基づいて作成された、（社）日本建築士事務所協会連合会の業種報酬標準額を参考にすると良いでしょう。（参考ホームページ　http://www.njr.or.jp/m10/index.html）

●増築工事・改修工事の場合は複雑ですので、より慎重に検討しましょう

目標とする増築工事・改修工事後の住宅性能の設定、工事費用、既存住宅の劣化状況の把握及び補修範囲など、検討すべき内容は多岐に渡り、複雑です。

工事内容によっては、新築住宅と同じように、設計者、工事監理者、施工業者の三者間の役割分担・チェックアンドバランス（相互抑制）・協力体制の構築が重要となります。

工事着手前に、工事内容、竣工後の性能について説明を求め、納得できるまで相談することが重要です。

一口メモ　緊急警報！悪質リフォーム工事契約！！

現在、全国でリフォーム訪問販売の被害が多発しています。家屋にアスベストが使用されていると偽って恐怖心をあおり、契約させる手口もみられます。

●対処法

◎突然訪れた見知らぬ業者を家に入れない。
◎「キャンペーン中」など契約を急がせる業者に要注意。
◎その場で契約せず、家族や知人、相談機関へ相談。
◎見積もりは複数の業者から。
◎訪問販売の場合は、**契約書受領日から８日間は、工事完了後でもクーリングオフできます。（クーリングオフについては p19 をご参照ください）**
※業者が「クーリングオフできない」などと嘘を言って 妨害した時は、クーリングオフ期間が延長されます。

ご相談・お問い合わせは各消費者センター相談窓口へ（巻末ｐ 127 参照）

2．設計図書

●設計図書に、あなたの意思を細部に至るまで具体的に表現しましょう

どんな住宅を建てようとするのか、建築主の意思を細部に至るまで具体的に表現したものが設計図書です。施工業者は、この設計図書をもとに施工しますので、設計図書に不備があれば望みどおりの住宅は建ちません。従って、設計図書の作成の際の検討、チェックが非常に重要な意味を持ってきます。

●設計者と十分に協議し、納得できるものにしていきましょう

設計は単に間取りやデザインを考えるだけなく、基礎や柱、梁の断面の大きさを決めたり、防火、断熱などの要求性能により工法や材料を選択したり、また、工事費が予算の範囲内に納まるよう調整するのも設計の仕事です。専門的知識や経験が必要とされるところが多々ありますが、疑問点は納得できるまで質問してすすめましょう。

●設計図書のチェックシート

項目	区分	種類	有無	
1 設計図書として作成されているのはどれですか	設計図書として必要なもの	付近見取図	有	無
		配置図	有	無
		平面図	有	無
		立面図	有	無
		矩計図	有	無
		面積表	有	無
		仕様書	有	無
	設計図書としてできれば整備したい図書	基礎伏図	有	無
		各階床伏図	有	無
		小屋伏図	有	無
		展開図	有	無
	上記の設計図書に内容を明記すれば、整備しなくても工事請負契約、工事に支障はない図面（一般的に整備されることが少ない）	断面図	有	無
		軸組図	有	無
		詳細図	有	無
		屋根伏図	有	無
		天井伏図	有	無
		建具図	有	無
		設備図	有	無
		外構図	有	無
2 設計図書の内容については設計者又は施工業者から詳しく説明を受けましたか		説明	受けた	受けない
3 工事範囲は明確に記載されていますか		記載	ある	ない
4 台所セット、浴槽、衛生機器、給湯、暖房器具などの部品は、商品名、品番、メーカー名が記載されていますか		記載	ある	ない
5 構造材（土台、柱）と造作材（窓枠、かもい、敷居）の木材の材種などが記載されていますか		記載	ある	ない
6 屋根、外壁、床、内壁、天井の仕上げ材の品質（種別、厚み、色など）が示されていますか		記載	ある	ない
7 ピアノ、大型本棚などの重量家具を置く床は補強が必要です。設計者、または、施工者と打ち合わせましたか		打ち合わせ	ある	ない
8 工事範囲外となっている工事で入居までに必要なものを設計者、または、施工業者から説明を受けましたか		確認	ある	ない
9 住んだつもりになって、設計図書を見直してください（動線や購入家具の配置確認）		見直し	ある	ない

3．見積書の見方

●見積書により、工事費の積算根拠を確認することができます

設計図や仕様書ができあがると、これに基づいて、各工事ごとに材料、規格、寸法、数量などを積算して施工単価を掛け、全体の工事費が計算されます。各工事ごとの内訳金額が記載されたものを工事費内訳書といい、さらに、各工事ごとに材料や手間別に積算根拠が記載されたものを内訳明細書といいます。総額で判断するのではなく、内訳を明確にして工事範囲を確認しましょう。

●契約する前に、必ず見積書をもらいましょう

おおざっぱな坪当り単価で、しかも口約束だけで工事をまかせるのは大変危険です。建て主と施工業者の双方でお互いに都合の良い解釈や誤解からくるトラブルが後日もちあがることがよくあります。こうしたトラブルを防ぐためにも見積書を出してもらい、詳細に検討した上で工事請負契約を結ぶことが大切です。

●ポイントをおさえて見積書をしっかりチェックしましょう

見積書は、知り合いの建築士や設計・監理を依頼した設計事務所に見てもらうのが最良ですが、丹念に検討すれば、専門家でなくてもチェックは可能です。

構造材や仕上材の種類、程度のチェック

〇施工業者から工事費内訳書、内訳明細書を取り寄せます。
〇設計図、仕様書や打合せ内容と内訳明細書との項目を照合します。設計図では桧の柱が、内訳書では米栂（べいつが）になっていたり、和室のじゅらく塗り仕上げがビニールクロス貼りになっているということなどが時々あるものです。
〇疑問に感じた点は納得できるまで施工業者に質問しましょう。

見積書に含まれる工事範囲の確認

〇見積書での工事範囲はどこまでか。
〇何が別途工事となるか。
〇設計監理料や建築確認申請料などが含まれているか。

各工事費の割合を検討

〇住宅の構造、平面計画、敷地の状態、内装の程度、設備の状況などにより、多少の違いはありますが、一部の工事費が極端に高い場合等、疑問を感じたときには、施工業者に説明を求めましょう。

一口メモ　必ず相見積もりを取って、比較する

同じ設計図で、別の施工業者から見積書を取り寄せることを「相見積もりを取る」といいますが、相見積もりにより見積書を比較検討することによって、頼もうとしている業者のコストが高いのか安いのかの判断がつきます。相見積もりをとることは、施工業者に対して、失礼な行為ではありません。住宅以外の工事では一般化した方法であり納得いかないときには、設計事務所などに別の施工業者を紹介してもらうと良いでしょう。

一口メモ　坪単価の安易な比較は危険！

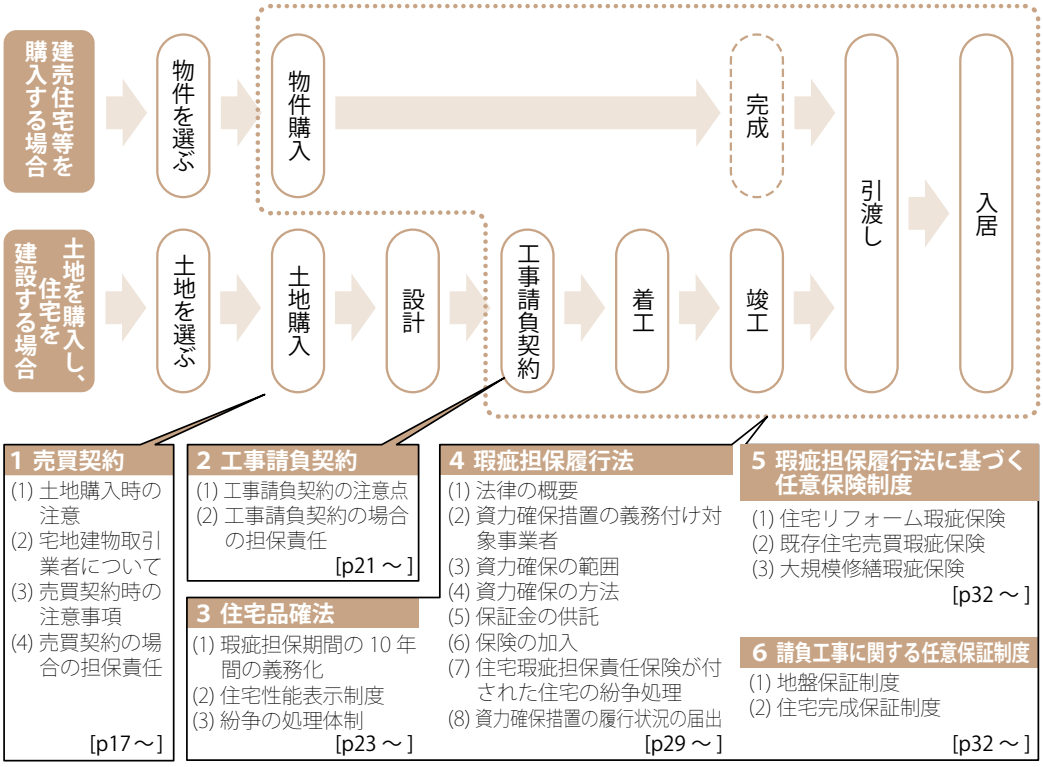
「坪あたり〇万円」という表現をよく目にしますが、同じ仕様を反映した坪単価でなければ比較する意味はありません。坪単価が安いから、という単純な割安感で決めてしまうと、後悔することにもなりかねません。詳細な見積もりをはじめ、施工業者の対応や相性などを踏まえ、総合的な判断をすべきでしょう。

4 契約の進め方

住まいを求めるには、分譲マンションや建売住宅を購入する方法と、図面を作成し工事を発注する方法とがあります。

購入する場合は、売主がある目的物（土地又は建築物）を買主に売り、これに対して買主が代金を支払うことを約束するという契約であり、**売買契約**となります。工事発注する場合は、請負人が建物の完成を約束し、その結果に対し、注文者が報酬を支払うことを約束する**工事請負契約**となります。

■契約と契約に関わる法律及び保証制度について



1．売買契約について

(1) 土地購入時の注意

●物件を選ぶ際は、現地の状況、周辺環境などを調査しましょう

ここに大まかな物件選びのチェック項目を並べてみます。

① 土地の形状、起伏、地盤の強弱、排水、擁壁、敷地境界線の明示の有無
② 通勤、通学、日常の買物、病院、郵便局、銀行などの利便施設
③ 日照、通風、騒音、まちなみなどの周辺環境
④ 上下水道、電気、電話、ガス、公園、道路などの都市施設

●各種法令に基づく制限がありますので、事前に調査しましょう

建物を建築する場合には、都市計画法、建築基準法など制限法令がたくさんあるので、土地の購入に当たっては注意が必要です。ｐ 80 ～ｐ 102 を参考にしてください。

(2) 宅地建物取引業者について

●宅地建物取引業者の情報は、九州地方整備局や福岡県各県土整備事務所で確認できます

宅地建物取引を業として行うためには免許が必要です。免許には国土交通大臣免許（２以上の都道府県に事務所を置いて営業する場合）と福岡県知事免許（福岡県内のみに事務所を置いて営業する場合）があります。

国土交通大臣免許業者については、九州地方整備局の計画・建設産業課において免許申請書等をディスプレイで閲覧することができます。（本店が福岡県内にある国土交通大臣免許業者については、県庁の建築指導課においても免許申請書等を閲覧することができます。）

福岡県知事免許業者については、本店所在地を所管する主要県土整備事務所において、名簿と免許申請書等の閲覧ができます。これらを見て業者の免許証番号・商号・代表者・役員・事務所の所在地・取引主任者・従業員・過去の営業実績・納税状況・業界団体への加入状況など調べることができます。（p 23 参照）

●宅地建物取引業者には法律上の義務が課せられています

免許を受けている業者には、次のような法律上の義務があります。

①事務所に「宅地建物取引業者票」や「報酬の額」を掲示しなければならないことになっています。

②誇大広告等をしてはいけません。

③契約をする前には、宅地建物取引主任者が宅地建物取引主任者証を示して、物件及び取引に関する重要な事項を説明しなければなりません。

④契約が成立したら、契約書を交付しなければなりません。

●業者に支払う報酬には限度額が決められています

宅地建物取引業者の仲介で物件（土地・建物）を購入した場合の業者に支払う報酬の限度額は決まっています。ただし、宅地建物取引業者が自ら売主となる売買については、報酬を支払う必要はありません。

報酬を算定する基準は、物件取引額（消費税は含まない）です。

例）宅地建物取引業者が課税業者の場合

取引額（契約金）	報酬額
200 万円以下の部分	5.25% 以内の額
200 万円を超え 400 万円以下の部分	4.2% 以内の額
400 万円を超える部分	3.15% 以内の額

※報酬の限度額は、速算法という計算方法を使うと算出しやすいでしょう。速算法では、400 万円を超える取引の場合の報酬額は「取引額× 3.15% ＋ 63,000 円」以内となります。
（例）取引額（契約金額）2,000 万円の場合
2,000 万円× 3.15% ＋ 63,000 円＝ 693,000 円以内となります。

一口メモ　こんな時はご注意！

①「いますぐ契約しないと損をする」など、契約をとにかく急がせようとする業者。
②物件を見せてすぐに申込金や、手付金などのお金を出させようとする業者。
③「広告に出ていた物件は売れたので（この広告はおとり広告の場合がある）」と、他の物件を勧める業者。
④「数年先には必ず値上がりする」、「今は家は建てられないが数年後には建てられるようになる」と市街化調整区域内の土地や、原野、山林等を売付ける業者。（原野商法）

このような事業者・売主には用心するにこしたことはありません。

(3) 売買契約時の注意事項

●契約前に、十分現地調査し、必ず重要事項説明を受けましょう

宅地建物取引業の免許を受けている業者は、契約が成立するまでの間に、物件及び取引に関する重要な事柄について、重要事項説明書を交付し、宅地建物取引主任者という特別の資格を有する人に説明をさせなければなりません。

不明な点などは理解できるまで説明を受け、また、現地を十分調査すると共に、登記簿等も閲覧し、取り引きするかどうか決めましょう。

重要事項説明書にない項目でも、大切と思われる事項についても説明を求め、これに書き加えてもらうことで､後になって「言った」「言わない」のトラブルを防げます。また、宅地建物取引主任者は、この説明をするときは、取引主任者証の提示をすることが義務づけられています。

●すべての内容を理解し、納得してから契約しましょう

契約は、契約書へ印鑑を押すだけでなく、拇印や署名、**口頭によっても成立します**から、慎重に行い、気軽な気持ちで応じてはいけません。契約書に署名捺印する前に全文を読んで意味不明の事項は説明を求め、よく納得してから契約しましょう。さらに、口約束は、トラブルのもとですから大切なことは必ず書面に表わしておくことが大切です。

●いったん契約してしまうと、契約の解除は経済的にも大きな負担となります

売買契約の時は手付金を支払う例が多いのですが、業者が売主の場合、代金総額の20％を超える手付金や違約金を契約内容として定めることはできません。

契約の後、買主が契約を解除したいときは、売主側が履行の着手前であれば手付金を放棄して解約できますが、支払った手付金は戻ってきませんから、**安易な契約をしない**ようにしてください。相手が契約の履行に着手していれば手付金放棄による解約はできず、どうしても解約したいのであれば、違約金の支払いや損害賠償をしなければならないこともあります。

契約をして、その後に解約したいということがないように、契約の前にもう一度その物件を客観的な目で検討し、評価するようにしましょう。

●一定の条件下で「クーリングオフ制度」を使い契約を解除できることがあります

冷却期間や再検討といった意味で、即断の誤りを防ぐ制度です。

自宅への訪問販売や現地のテント、業者の招待旅行先など、通常でない状態での申込みや契約は、申込みの撤回や契約の解除を行うことができます。なお、契約の解除を行うには、次の全ての条件にあてはまることが必要です。

【クーリングオフの条件】

○**宅地建物取引業者と一般ユーザーの契約が対象**……売主が宅地建物取引業者で、買主が業者でない一般のユーザーである宅地または建物の売買契約であること。

○**契約等の場所にも制限があります**……申込み又は契約を行う場所が、売主事業者の事務所、モデルルームなど宅地建物取引主任者をおくべきとされる場所以外や買主が申し出た自宅、勤務先以外の場所であること。

○**適用期間は契約解除等に関する説明を受けた日から８日間**……クーリングオフの適用期間は「８日間」となっていますが､申込み又は契約を締結した日から８日間ではなく､宅地建物取引業者から“申

込みの撤回や契約の解除を行うことができる旨とその方法等”を書面で告げられた日から８日間(告げられた日を含む）です。しかし、８日以内であっても、引渡しを受け、代金の全部を支払った場合は適用されませんので注意が必要です。

○**手続きは書面で行うこと**……申込みの撤回や契約の解除の意思表示は書面によることが必要で、その書面を発したときに効力が生じます。また、書面に証拠力を持たせるために、配達証明付内容証明郵便によることが適当とされています。

クーリングオフが実行されますと、宅地建物取引業者は申込金や手付金その他一切の金銭を速やかに返還しなければならず、損害賠償や違約金も請求することができません。

●代金は、抵当権が抹消されていること等を確かめてから支払いましょう

手付金を除いた残りの代金は所有権移転登記申請の時に支払うのが一般的ですが、目的不動産に抵当権等の設定がなされている場合は、抹消されていることを確かめ、未了の時は抹消登記も同時に行うよう要求できます。

売主と買主双方が、司法書士に依頼して関係書類をチェックしてもらい、登記手続の預り証をもらえるようになった時点で支払いをしてください。

(4) 売買契約の場合の担保責任

●地上権等がある場合や必要な地役権がない場合は、売主に担保責任が課せられます（民法第 566 条）

①売買の目的物に地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権が設定されているのに買主がこれを知らずに契約をして買ってしまった場合、このために契約の目的を達することができない場合は買主は契約の解除と損害賠償の請求をすることができ、その他の場合は損害賠償の請求のみをすることができます。

②売買の目的物であるために必要な地役権がついていると売主が言ったが、それがついていなかったときや、その不動産に登記などの買主に対抗しうる賃借権があった場合にも買主は同様の請求をすることができます。

③上記の請求は、いずれも買主が事実を知った日から１年以内にしなければなりません。

●先取特権や抵当権が行使された場合は、売主に担保責任が課せられます（民法第 567 条）

①売買の目的物である不動産に存する先取特権又は抵当権の行使によって、買主がその所有権を失ったときは、その買主は契約の解除をすることができます。

②売買の目的物である不動産に先取特権又は抵当権が存していたが、買主が費用を負担してその所有権を保存したときは、売主に対してその費用の償還を請求することができます。

上記のいずれの場合でも、買主が損害を受けたときは売主にその賠償を請求することができます。

●売主には、瑕疵担保責任があります（民法第 570 条）

売買の目的物に隠れた瑕疵（欠陥）があったときは前記の民法第 566 条が準用され、買主は契約の目的を達することができないときは解除と損害賠償の請求をすることができ、その他の場合には損害賠償の請求のみをすることができます。

これらの権利の行使は、買主が事実を知った日から 1 年以内にしなければなりません。

●担保責任を負わない旨の特約があっても、その責任を免れない場合があります（民法第 572 条）

売主は第 560 条から第 571 条までの各担保責任を負わない旨を特約したとしても、瑕疵の存在を知っていながら買主に告げなかった場合、及び自分が目的物の全部又は一部を第三者に譲渡し、又は第三者のために地上権等の目的物の完全な所有を制限する権利を設定した場合についてはその責任を免れることはできません。

●宅地建物取引業者が売主である売買の場合、買主に不利な特約は無効となります（宅地建物取引業法第 40 条）

宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において民法第 570 条によりその目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、その責任を負う期間について、その目的物の引き渡しの日から 2 年以上となる特約をする場合を除き、民法第 570 条の規定よりも買主に不利となる特約はしてはならないため、これに反する特約は無効となります。

＊新築住宅のうちの構造耐力上主要な部分等に生じた瑕疵については「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、引き渡しの日から強制的に 10 年間その瑕疵を修補する義務を負うことになっています。詳しくは「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（p 23）を参照ください。

2．工事請負契約について

(1) 注意点

家の設計もでき資金の用意もできたらいよいよ工事着手になります。建設業者が決まったら必ず工事請負契約書を作って契約を結びます。坪単価だけの口約束だけでは、双方に誤解などが生じトラブルのもとになりますから、工事請負契約書は建築主、施工業者の両者のために不可欠なものです。

○「工事請負契約書」の書類は一般的には次のようなもので構成されます。

①請負契約約款
②設計図書
③工事仕様書

○工事請負契約の際には次の様なことに気をつけてください。

①工事の範囲、内容が工事請負契約書に明示されているか。その契約の範囲となっているものと、そのほかの別途工事にするものと、はっきり区分されているか。

②追加工事又は変更工事などの場合においての取り決めがどうなっているか。工事着手と完成の時期。工事の遅れや不履行のあった場合の措置。
③紛争が生じた場合の措置
④担保責任
⑤代金の支払方法

一口メモ 設計図書とは？

どんな住宅を建てようとするのか、建築主の意思を細部に至るまで具体的に表現したものです。設計図書には、付近見取図、配置図、仕様書（仕上げ表を含む）、各階平面図、断面図又は矩計図（かなばかりず）、立面図、基礎伏図（ふせず）、各階床伏図（ふせず）、小屋伏図（ふせず）などが含まれます。

(2) 工事請負契約の場合の担保責任

●注文者には瑕疵の修補にかかる費用の請求権及び損害賠償の請求権があります（民法第 634 条）

①仕事の目的物に瑕疵（欠陥）があるときは、注文者は請負人に対し相当の期間を定めてその欠陥の修補を請求することができます。ただし、その欠陥が重要でないのに、その修補に過分の費用がかかるときは修補の請求はできません。
②注文者は欠陥の修補に代えて損害賠償の請求をすることができ、又は、修補と併せて損害賠償の請求をすることもできます。

●定められた期間継続して、担保責任を負わなければなりません（民法第 638 条）

①土地の工作物の請負人は、その工作物又は地盤の欠陥については引渡しの後 5 年間その担保の責任を負わなければなりません。ただし、石造、土造、煉瓦造又は金属造の工作物についてはその期間が 10 年間になります。
②工作物がその工作物又は地盤の欠陥によって滅失又はき損した場合、注文者はその滅失又はき損したときから 1 年以内に民法第 634 条の権利を行使しなければなりません。

●担保責任を負わない旨の特約があっても、その責任を免れない場合があります（民法第 640 条）

①請負人は、民法第 634 条の担保責任を負わない旨を特約した場合であっても、瑕疵の存在を知っていながら告げなかった事実についてはその責任を免れることはできません。

＊新築住宅のうちの構造耐力上主要な部分等に生じた瑕疵については「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、引き渡しの日から強制的に 10 年間その瑕疵を修補する義務を負うことになっています。詳しくは「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（p 23）を参照ください。

宅地建物取引業者・建設業者の閲覧場所

※九州管内に本店又は主たる事務所のある宅地建物取引業者（国土交通大臣免許業者）及び建設業者（国土交通大臣許可業者）の名簿と免許申請書の閲覧場所

国土交通省 九州地方整備局 建政部　計画・建設産業課 .....TEL 092-471-6331（代）

また、国土交通省の**「建設業者・宅建業者等企業情報検索システム（http://etsuran.mlit.go.jp/TAKKEN/）」**でも閲覧できます。

なお、宅地建物取引業者のうち本店所在地が福岡県にある国土交通大臣免許業者の免許申請書については下記でも閲覧できます。

福岡県建築都市部 建築指導課 宅建業係 .....TEL 092-651-1111（代）内線 4676

※建設業者の名簿と許可申請書（本店所在地が福岡県にある国土交通大臣許可業者）の閲覧場所

福岡県建築都市部 建築指導課 建設業係 .....TEL 092-651-1111（代）内線 4677,4678

※宅地建物取引業者（福岡県知事免許業者の名簿）及び建設業者（福岡県知事業者）の閲覧場所

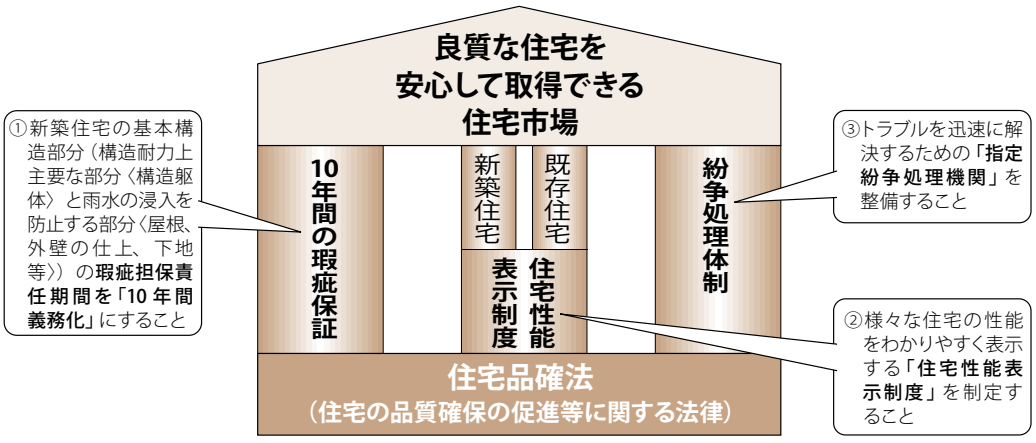
・・・・・・ 主たる事務所を管轄する県土整備事務所

福岡県土整備事務所 建築指導課　.....TEL 092-641-0168
久留米県土整備事務所 建築指導課 .....TEL 0942-44-5224
北九州県土整備事務所 建築指導課 .....TEL 093-691-2791
飯塚県土整備事務所 建築指導課　.....TEL 0948-21-4945

3．住宅の品質確保の促進等に関する法律

平成 12 年 4 月 1 日から「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が施行されました。この法律は、消費者が安心して良質な住宅を取得でき、住宅生産者などが共通ルールのもとでより良質な住宅供給を実現できる市場の条件整備を目的としています。

住宅の品質確保の促進等に関する法律は、次のような三つの柱で構成されています。



(1) 瑕疵担保期間の 10 年間義務化

瑕疵担保期間は、民法に請負の場合で木造5年、非木造 10 年という規定がありますが、個別の契約において短縮することが可能となっています。そして一般的な契約約款では2年と定めている例が多くなっています。しかし構造躯体の欠陥などは、必ずしも2年以内に発見されるものとは限らず、もう少し時間が経ってからはじめて見つかるということもあります。

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の施行により、住宅の新築工事を請負った

工務店や分譲住宅の売主は、施主や買主に対して、新築住宅の基本構造部分、すなわち「構造耐力上主要な部分（構造躯体）と雨水の浸入を防止する部分（屋根、外壁の仕上、下地等）」に引き渡しの日から 10 年以内に瑕疵（欠陥）が発見された場合、その瑕疵を無料で補修するなどの責任を負うことになります。

また、今までのように個別の契約で瑕疵担保期間を 10 年未満に短縮することはできません。たとえ契約書に 10 年未満に短縮する旨記載されていたとしても、その記載内容は効果を持ちません。

●「瑕疵」とは住宅の品質・性能上の欠陥です

瑕疵とは、欠陥とほぼ同じ意味で、引き渡す新築住宅の品質・性能として当初約束されていたものと異なることをいいます。

例えば、設計図書に従った施工が行われていなかったり、住宅が最低限有すべき性能が確保されていない場合は、瑕疵として取り扱われます。

●注文住宅と建売住宅とで対象となる契約が異なります

注文住宅の場合と建売住宅の場合がありますが、それぞれについて以下の契約が対象となります。

注文住宅の場合	施主と工務店との間の新築住宅の工事請負契約
建売住宅（マンションを含む）の場合	住宅取得者と不動産業者との間の売買契約

●対象は、新築住宅です

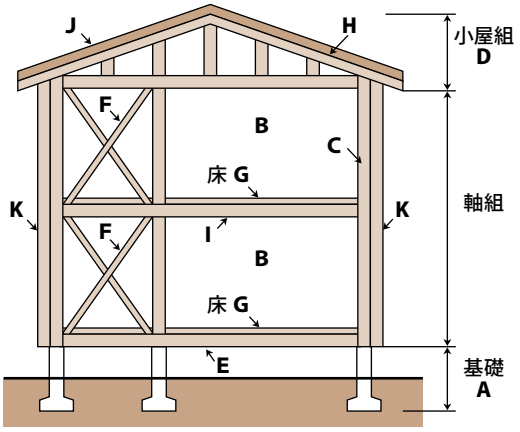
瑕疵担保期間の 10 年間義務化の対象となるのは、新築住宅です。

新築住宅とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことのないもので、かつ、新築されてから 1 年以内のものを言います。建売住宅 (マンション含む) で、新築後 1 年以上売れ残ったものは対象となりません。

●担保の対象は、構造耐力上主要な部分等の瑕疵に限られます

瑕疵担保期間の 10 年間義務化の対象となるのは、住宅のうち構造耐力上主要な部分等（構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分）の瑕疵に限られます。

■２階建ての場合の骨組み（小屋組、軸組、床組）の構成
【木造（在来軸組工法）の戸建て住宅の例】



構造耐力上主要な部分			
A	基礎	F	斜材
B	壁	G	床版
C	柱	H	屋根版
D	小屋組	I	横架材
E	土台		

雨水の浸入を防止する部分	
J	屋根の仕上げ・下地等
K	外壁の仕上げ・下地等

●住宅の瑕疵に対応した保険制度を活用することで、工務店等の倒産に備えることができます

瑕疵担保責任を負う工務店が倒産した場合は、住宅取得者は修理や賠償を請求する相手がいなくなるので、自らの負担で修理せざるを得なくなります。ただし、住宅の瑕疵に対応した保険制度（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）を活用していると、このようなケースでも住宅取得者は構造耐力上主要な部分等（構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分）の補修費用の大部分を保険金として受け取ることが出来ます。詳しくは、「住宅瑕疵担保保険制度」（ｐ 30 ～ 32）を参照ください。

(2) 住宅性能表示制度

住宅性能を契約の事前に比較できるよう新たに性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価できる登録住宅性能評価機関を設置し、住宅の品質の確保を図る制度です。これは任意の制度で、利用するかしないかは取得者の選択となり、利用する場合、一定の費用がかかります。なお、この制度は新築住宅、新築の建売住宅・マンション等が対象となりますが、国土交通省では既存住宅を対象とした本制度を創設、平成14年8月に公布・施行されました。なお、新築住宅に関する日本住宅性能表示基準は、次の10分野から成り立っています。

①地震などに対する強さ（構造の安定）

地震などが起きたときの倒壊のしにくさや損傷の受けにくさを評価します。等級が高いほど地震などに対して強いことを意味します。等級1でも、建築基準法を満たす住宅なので、大地震が起きても倒れてしまうことはまずありませんが、性能表示制度を使うと、評価機関が建築工事を検査するので、ミスや手抜き工事の防止にも役立ちます。この他にも、免震住宅であることの表示や強風、大雪に対する強さに関する評価もあります。

一口メモ　等級について

例えば、耐震等級（構造躯体の倒壊防止）における等級は3～1まであります。極めて稀に（数百年に一回程度）発生する地震力が建築基準法で定められており、性能表示制度では、これに耐えられるものを等級1としています。等級2は等級1で耐えられる地震力の1.25倍の力に対して倒壊や崩壊等しない程度を示しており、等級3では等級1で耐えられる地震力の1.5倍の力に耐えることができます。

②火災に対する安全性（火災時の安全）

住宅の中で火事が起きたときに、安全に避難できるための、燃え広がりにくさや避難のしやすさ、隣の住宅が火事のときの延焼のしにくさなどを評価します。

③柱や土台などの耐久性（劣化の軽減）

年月が経っても土台や柱があまり傷まないようにするための対策がどの程度されているかを評価します。等級が高いほど柱や土台などの耐久性が高いことを意味します。木造の場合は主に土台や柱が腐らないようにするための対策、鉄筋コンクリート造の場合は主に柱や梁のコンクリートがもろくならないための対策、鉄骨造の場合は主に鉄の部分が錆びにくくする対策を評価します。

④配管の清掃や補修のしやすさや更新対策（維持管理・更新への配慮）

水道管やガス管、排水管といった配管類は一般に構造躯体の修繕などを実施するよりも早く取り替える必要があります。そこで配管の点検や清掃のしやすさなどを評価します。等級が高いほど配管の清掃や補修がしやすいことを意味します。また、劣化により排水管の更新工事のしやすさや、住戸専用部の間取り変更をしやすくする躯体の天井高さ等の評価、表示もします。

⑤省エネルギー対策（温熱環境）

暖房や冷房を効率的に行うために、壁や窓の断熱などがどの程度されているかを評価します。等級が高いほど省エネルギー性に優れていることを意味します。

⑥シックハウス対策・換気（空気環境）

接着剤等を使用している建材から発散するホルムアルデヒド等がシックハウスの原因の一つとされているため、接着剤を使用している建材などの使用状況を評価します。建

築工事が完了した時点で、空気中のホルムアルデヒド等の科学物質の濃度などを測定することも可能です。（ただし測定はオプションです。）また、住宅の中で健康に暮らすためには適切な換気が整えられているかについても評価します。

⑦窓の面積（光・視環境）

東西南北及び上方の５方向について、窓がどのくらいの大きさで設けられているのかを評価します。

⑧遮音対策（音環境）

主に共同住宅の場合の評価項目で、上の住戸からの音や下の住戸への音、隣の住戸への音などについて､その伝わりにくさを評価します。（この評価項目はオプションです。）

⑨高齢者や障がい者への配慮（高齢者等への配慮）

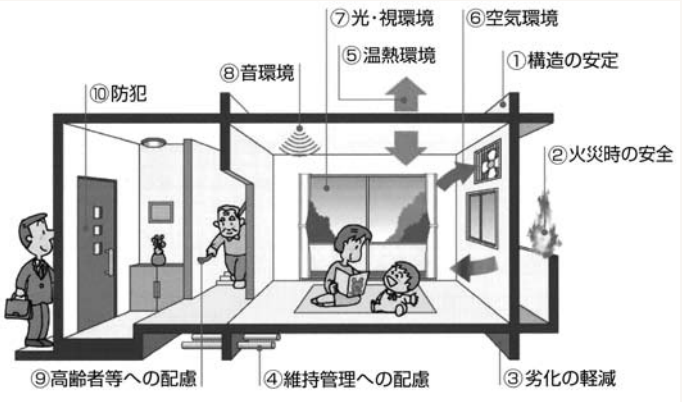
高齢者や障がい者が暮らしやすいよう、出入り口の段差をなくしたり、階段の勾配を緩くしたりというような配慮がどの程度されているかを評価します。

⑩防犯対策

外部開口部（ドアや窓など）について、防犯上有効な建物部品や雨戸が設置されているかの侵入防止対策を評価します。

一口メモ　住宅性能評価項目（新築住宅）

住宅性能評価では、「日本住宅性能表示基準」で定められた図中の10分野32事項の住宅の性能について「評価方法基準」に従って評価を行い、その結果を等級や数値などで表示します。



●住宅性能評価のメリット

メリット①　住宅の性能比較が簡単にできます

同じ等級であれば、工法に関わらず同じ水準の性能となります。国が、住宅の性能を表示するための共通ルールとして「日本住宅性能表示基準」、住宅の性能を評価する方法として「評価方法基準」を定めますので、住宅の性能の相互比較が可能となります。

メリット②　第三者機関が評価するので安心

第三者機関が、設計と施工の２段階で性能の評価や検査を行います。客観的な評価を実施する第三者機関としての「登録住宅性能評価機関」は、申請に基づき、評価方法基準に従って住宅の性能評価を行い、「住宅性能評価書」を交付します。

メリット③　住宅の性能を契約に反映できます

登録機関が交付した「住宅性能評価書」やその写しを、新築住宅の工事請負契約書や売買契約書に添付すると、評価書の記載内容を契約したものとみなされます。

メリット④　トラブルの際、専門的な紛争処理を受けられます

万一、トラブルがあった場合には円滑、迅速で専門的な紛争処理が受けられます。
建設住宅性能評価書が交付された住宅については、「指定住宅紛争処理機関（福岡県弁護士会）」に紛争処理を申請することができます。

メリット⑤　耐震性能に応じ保険料が割引されます

建設住宅性能評価書が交付された住宅については、評価された耐震性能の等級に応じ、次のような地震保険の保険料の割引を受けることができます。

耐震等級	割引率
3	30%
2	20%
1	10%

●評価書の見方（新築住宅）

評価書には、完成してからでは見えなくなってしまう住まいの性能がわかりやすい等級や数値で表されています。評価機関が発行する設計と建設の２種類の「評価書」は、住まいがきちんと評価されていることの証明書です。この評価書が住宅の売買契約書や工事請負契約書に添付されていれば、そこに書かれていることが契約内容と認められるのです。

設計・建設住宅性能評価書で評価される事項には 10 分野があります。それぞれ等級や数値が表示されていますが、等級が大きいほど優れた住宅です。なお、評価書に記載された性能は、評価時点の性能である、時間経過による性能の変化がないことを保証するものではありませんのでご注意ください。

評価は国土交通大臣等に登録を行った「登録住宅性能評価機関」が行います。評価する人は、建築士の資格を持ち、評価員としての能力を身につける講習と試験に合格した住まいのプロです。

評価機関は、住宅の「設計」が、地震に対する強度や省エネ性能、高齢者への配慮などいろいろな項目に関して申請された通りの性能があるかをチェックし「設計住宅性能評価書」を発行します。また「工事」が設計図通りに施工されているかどうか、原則として４回以上、現場で検査し「建設住宅性能評価書」を発行します。

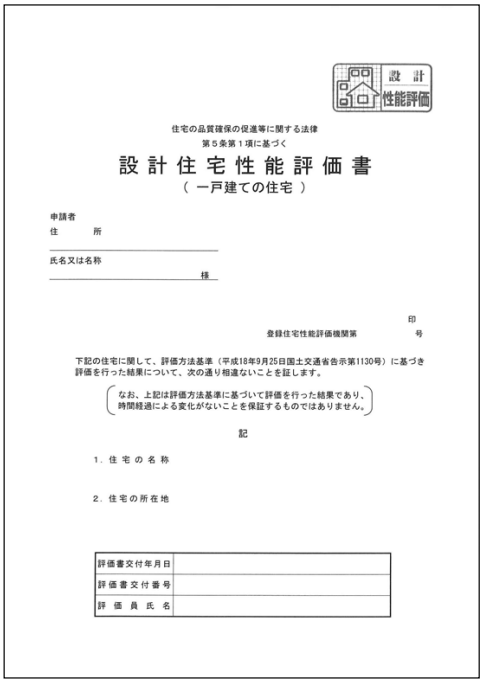
住宅性能評価書のマークと評価書のサンプル

設計住宅性能評価用の
評価書に付すべきマーク

建設住宅性能評価（新築）用の
評価書に付すべきマーク

建設住宅性能評価（既存住宅）用の
評価書に付すべきマーク

(サンプル)
設計住宅性能評価書（表紙）
(一戸建ての住宅)


設計
性能評価

住宅の品質確保の促進等に関する法律
第５条第１項に基づく

設計住宅性能評価書
（一戸建ての住宅）

申請者
住　所

氏名又は名称
様

印
登録住宅性能評価機関第　号

下記の住宅に関して、評価方法基準（平成18年9月25日国土交通省告示第1130号）に基づき評価を行った結果について、次の通り相違ないことを証します。

（なお、上記は評価方法基準に基づいて評価を行った結果であり、時間経過による変化がないことを保証するものではありません。）

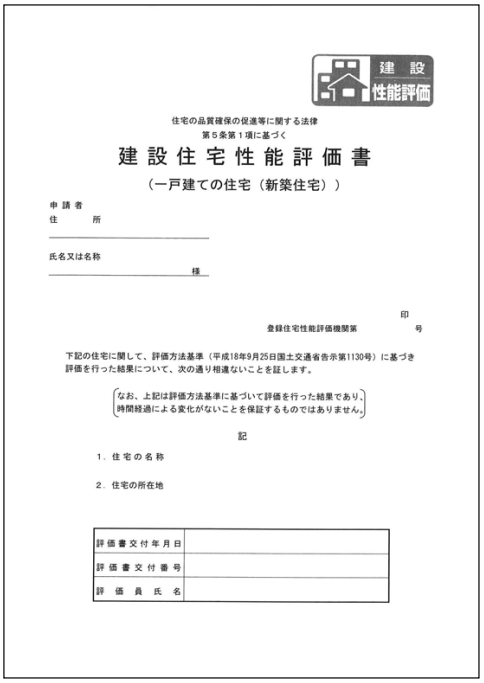
記

1．住宅の名称

2．住宅の所在地

評価書交付年月日	
評価書交付番号	
評価員氏名	

(サンプル)
建設住宅性能評価書（表紙）
(一戸建ての住宅（新築住宅))


建設
性能評価

住宅の品質確保の促進等に関する法律
第５条第１項に基づく

建設住宅性能評価書
（一戸建ての住宅（新築住宅））

申請者
住　所

氏名又は名称
様

印
登録住宅性能評価機関第　号

下記の住宅に関して、評価方法基準（平成18年9月25日国土交通省告示第1130号）に基づき評価を行った結果について、次の通り相違ないことを証します。

（なお、上記は評価方法基準に基づいて評価を行った結果であり、時間経過による変化がないことを保証するものではありません。）

記

1．住宅の名称

2．住宅の所在地

評価書交付年月日	
評価書交付番号	
評価員氏名	

●住宅性能表示制度による性能評価の流れ

設計図書の作成（工務店と施主）
→ 申し込み（工務店（又は施主）→性能評価機関）
→ 設計図書の評価（性能評価機関→工務店（又は施主））
→ 設計住宅性能評価書の交付（性能評価機関→工務店（又は施主））
→ 工事請負契約の締結（工務店と施主）
→ 施工段階と検査段階の評価（検査）（性能評価機関→工務店）
→ 建設住宅性能評価書の交付（性能評価機関→工務店）
→ 引き渡し（工務店→施主）
→ 紛争が発生した場合、指定住宅紛争処理機関に紛争処理の申請（福岡県における機関：福岡県弁護士会住宅紛争審査会…P127参照）

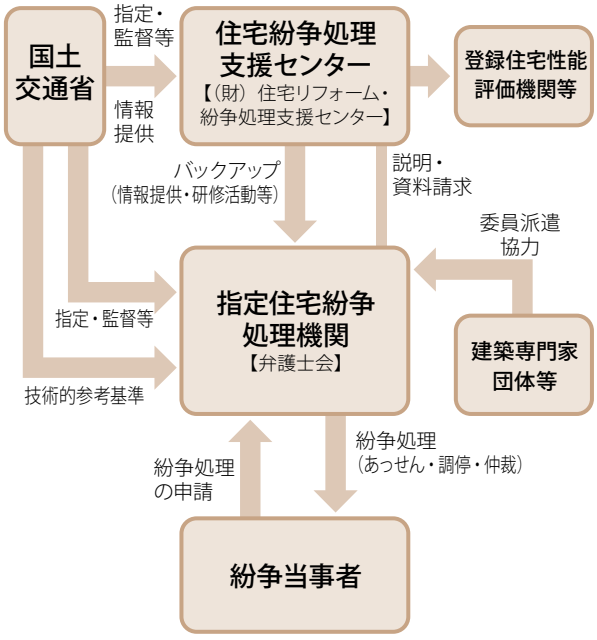
(3) 住宅に係る紛争の処理体制

建設住宅性能評価書が交付された住宅のトラブルに対して、裁判以外の紛争処理体制を整備し、万一のトラブルの場合にも、紛争処理の円滑化、迅速化を図っています。

●紛争処理申請の流れ

紛争処理申請をしたい
↓
住宅紛争処理支援センター相談窓口へ
（建設住宅性能評価書交付番号を事前に確認）
↓
ご相談、手続きの説明、お問い合わせ等
↓
申請手続（福岡県弁護士会住宅紛争審査会へ）
※申請手数料は１万円（消費税等非課税）です。
原則、現地調査等その他の費用はかかりません。

●住宅性能表示制度による住宅の紛争処理のしくみ



問合せ先； （財）福岡県建築住宅センター 審査部 **TEL 092-713-1527**
住宅性能表示制度の詳しい情報は、「住まいの情報発信局」ホームページへ
http://www.sumai-info.jp/

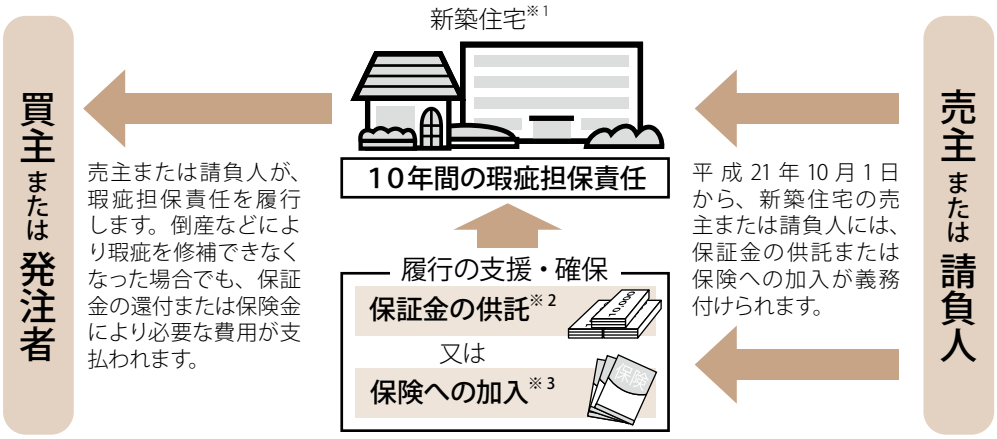
4．特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

(1) 住宅瑕疵担保履行法について

●住宅事業者が倒産した場合でも新築住宅の瑕疵の補修が担保されます

平成 12 年 4 月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質確保法）」に基づく新築住宅への 10 年間の瑕疵担保責任の履行を確保することにより、消費者（住宅所有者）の保護を図ることを目的とした「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」が、平成 21 年 10 月 1 日に本格施行されました。

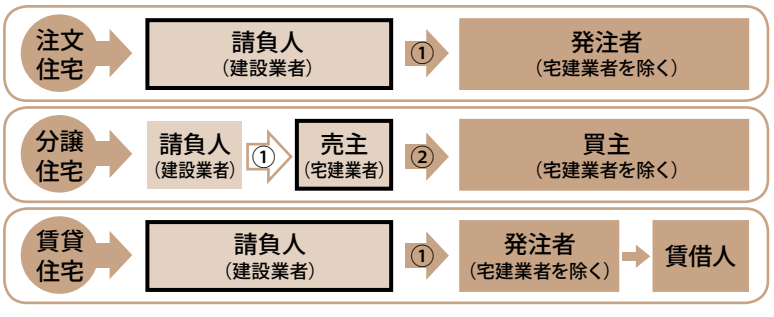
この法律は、住宅品質確保法で定める新築住宅（竣工後 1 年以内で居住の用に供したことのない住宅）で、住宅事業者（建設業法の許可を受けた建設業者並びに宅地建物取引業法の免許を受けた宅地建物取引業者）が、直接住宅所有者へ引渡す全ての住宅（注文住宅、分譲住宅、賃貸住宅）に対し、住宅事業者が倒産等の場合においても住宅品質確保法で定める瑕疵修補の責任を果たすことができるしくみ「住宅事業者は、引渡す新築住宅に対して瑕疵担保保証金の供託若しくは瑕疵担保責任保険契約のいずれかが義務づけ」が講じられています。



※1 「新築住宅」とは、建設工事の完了から 1 年以内で人が住んだことがないものをいいます。
※2 必要となる保証金の額は、法律及び政令で定められます。
※3 住宅瑕疵担保履行法により国土交通大臣の指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人が引き受ける住宅瑕疵担保責任保険をいいます。

(2) 住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の義務付け対象となる事業者

住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置が義務付けられるのは、所有者となる買主又は発注者（宅建業者を除く）に新築住宅を引き渡す宅建業者や建設業者です。



➡ **資力確保措置の義務付け**

□ **資力確保措置が義務付けられる事業者**

①住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任（住宅品質確保法第 94 条）

②新築住宅の売主の瑕疵担保責任（住宅品質確保法第 95 条）

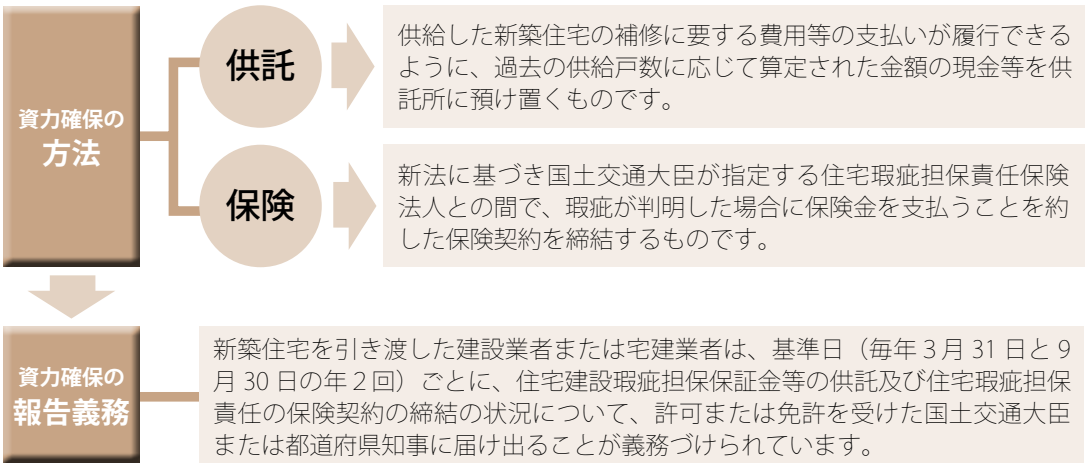
(3) 義務づけされる資力確保の範囲（部位）

住宅品質確保法で定める 10 年の瑕疵担保責任の範囲と同じ「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」が対象です。（p 24 参照）

(4) 資力確保の方法

●事業者は、「保証金の供託」又は「保険の加入」による資力確保が義務づけられます

補修や損害賠償金の支払いが確実に履行されるための資力確保には 2 つの手段があります。



(5) 保証金【住宅建設 (住宅販売) 瑕疵担保保証金】の供託について

①供託のしくみ

供託は、通常、住宅事業者自らの費用で瑕疵の補修を行うことを前提に、倒産等の場合等に補修費用への充当のため予め住宅事業者が供託している保証金を還付することにより、住宅所有者への瑕疵担保責任を果たすためのしくみです。

買主又は発注者は、供託をしている住宅事業者の瑕疵担保責任期間内（10 年間）に住宅品質確保法第 94 条第 1 項又は第 95 条第 1 項に規定する瑕疵によって損害を受けた場合、その損害賠償請求権に関し、当該住宅事業者が供託をしている住宅建設瑕疵担保保証金等について、他の債権者に優先して弁済を受ける権利を有します。

②供託の手続

◎住宅事業者は、各基準日（3 月 31 日、9 月 30 日）に、過去 10 年間に供給した新築住宅の合計戸数に応じて必要となる額を供託します。

◎供託は、当該住宅事業者の主たる事務所の最寄りの供託所 (法務局) に行われることになります。

(6) 保険【住宅瑕疵担保責任保険】の加入について

①保険のしくみ

住宅事業者が供給する住宅に保険を付保することで、住宅に瑕疵が生じた場合の補修費用に保険金が支払われます。また、倒産等の場合等には直接住宅所有者へ支払われることにより、住宅所有者への瑕疵担保責任を果たすためのしくみです。

②保険加入の手続き

1．申込み先

保険加入は、住宅事業者が「住宅瑕疵担保責任保険法人」の取扱い窓口に対して申込み手続きを行います。

※住宅瑕疵担保責任保険法人（国土交通大臣が指定：平成 22 年９月現在）
（株）住宅あんしん保証、（財）住宅保証機構、たてもの（株）、（株）日本住宅保証検査機構、
（株）ハウスジーメン、ハウスプラス住宅保証（株）　（五十音順）

2．料金

保険加入に必要な料金は、保険料と現場検査手数料で住宅瑕疵担保責任保険法人が一戸建住宅、共同住宅別に金額を設定しています。

3．保険金

（財）住宅保証機構の場合、戸建住宅では、2,000 万円（基本契約）の他、3,000 万円、4,000 万円及び 5,000 万円がオプション契約として申込むことができます。

共同住宅の場合は、１住戸につき一律 2,000 万円です。

■保険金が支払われる場合のてん補率は以下の通りです。［(財)住宅保証機構の場合］

住宅事業者に対して	（補修費用等－ 10 万円※）× 80%
住宅所有者に対して	（補修費用等－ 10 万円※）× 100%（住宅事業者倒産等の場合）

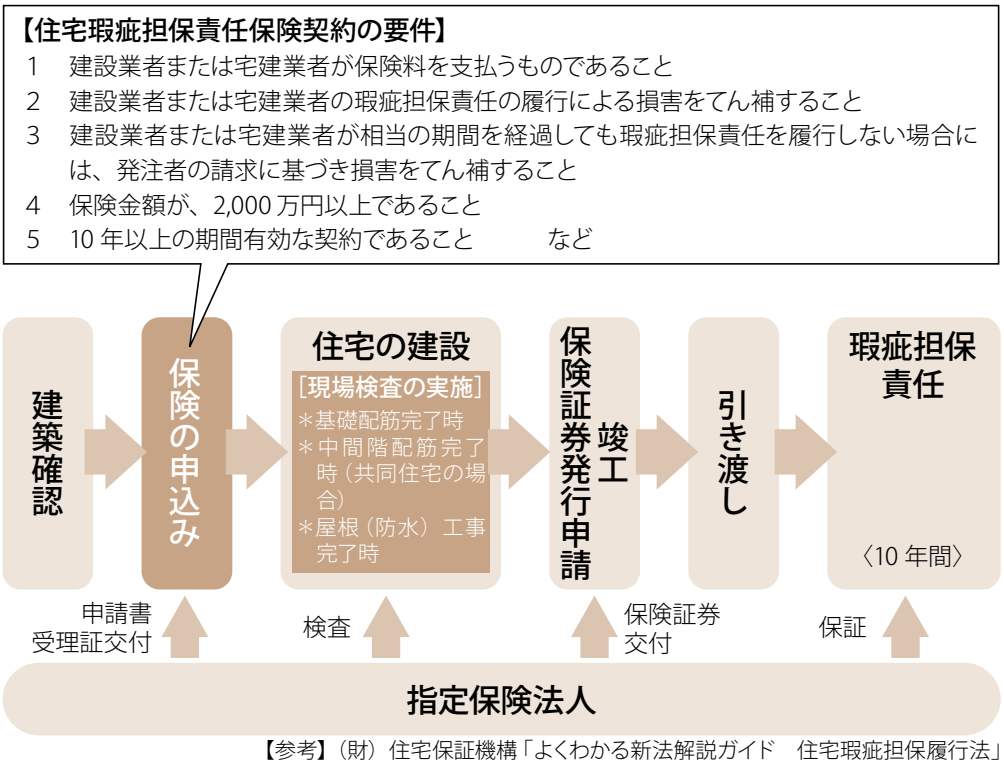
※免責金額　　戸建住宅：10 万円／戸、共同住宅：10 万円／棟

4．現場検査

保険の利用にあたっては、保険申込み先の住宅瑕疵担保責任保険法人の現場検査を受ける必要があります。

一戸建住宅の場合は、基礎配筋工事完了時及び屋根躯体工事完了時の通常２回行われます。共同住宅の場合は、基礎配筋工事完了時、中間階床躯体工事完了時及び屋根防水工事完了時の通常３回以上行われます。

【制度のフローイメージ】



【参考】（財）住宅保証機構「よくわかる新法解説ガイド　住宅瑕疵担保履行法」

5．保険証券発行

現場検査の合格､完成後の引渡しに合わせて保険証券が保険申込者（住宅事業者）に、保険付保証明書が住宅所有者に対して発行されます。

(7) 住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅の紛争処理

住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅の売主等とその買主等との間で、紛争が生じる場合が考えられます。

紛争が生じた場合には、消費者保護の観点から専門の紛争処理機関において、適切かつ迅速な紛争処理が受けられる体制になっています。

(8) 資力確保措置の履行状況の届出

平成 21 年 10 月 1 日以降に引渡す新築住宅については、資力確保措置の履行状況を所管行政庁 (地方整備局又は都道府県) に対して、年 2 回の届出基準日（3 月 31 日及び 9 月 30 日）に合わせて、報告することが住宅事業者に課せられています。

5．住宅瑕疵担保履行法に基づく任意保険制度

住宅瑕疵担保履行法上の資力確保義務がない住宅に対して用意されている保険で､既存(中古）住宅に対する保険として住宅事業者が任意に加入できます。

任意保険は、住宅瑕疵担保責任保険法人により取扱いの有無がありますので、各保険法人のホームページ等でご確認下さい。

（1）住宅リフォーム瑕疵保険

住宅のリフォーム工事に対する保険です。

（2）既存住宅売買瑕疵保険

住宅の売買に対する保険です。

（3）大規模修繕瑕疵保険

マンションの計画修繕等の大規模な外壁等の工事に対する保険です。

上記の他、一戸建住宅については建設工事完了の日から 2 年以内に引渡される場合や増改築工事に対しても任意保険があります。

6．請負工事に関する任意保証制度

（財）住宅保証機構では次の制度を運営し、福岡県では（財）福岡県建築住宅センターが窓口となっています。

(1) 地盤保証制度

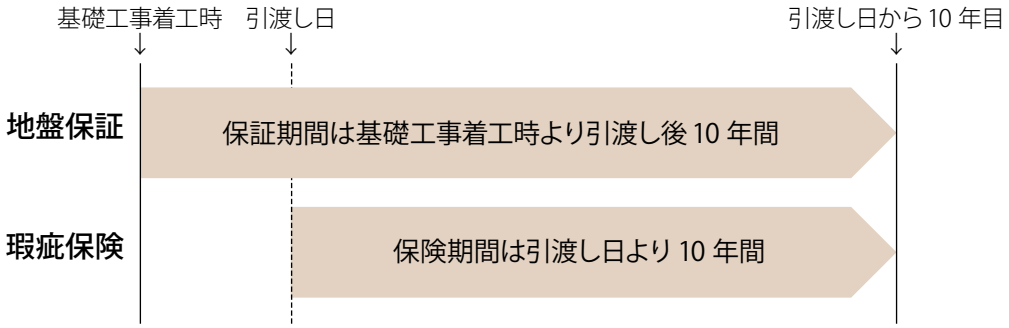
① 制度の概要

地盤保証制度は、地盤調査や補強工事を原因とする住宅の不同沈下などの事故がより確実に保証されるよう、（財）住宅保証機構に登録された地盤調査会社等を保険でサポートするしくみです。住宅瑕疵担保保険とのセットによる申込み手続きとなります。

② 保証の内容

登録地盤会社は、調査・考察結果によって選択された基礎形式や地盤補強工事を実施した住宅で、万が一不同沈下によって住宅が傾いてしまった場合、原状回復のための補修工事や仮住居費用、身体・財物に係わる賠償費用を保証します。保証期間は、住宅の基礎工事の着工の日に始まり、保証住宅引渡し日から 10 年間となります。

（財）住宅保証機構は、保証にかかった費用の約 80%、金額は最大で 5,000 万円（地盤本体 2,000 万円）まで、登録地盤会社に対して保険金が支払われる保険を付保しています。



(2) 住宅完成保証制度

① 制度の概要

住宅完成保証制度は、住宅建設工事（戸建住宅）を受注した中小企業である住宅建設会社（(財）住宅保証機構への登録業者）が、倒産等により工事を継続できなくなった場合に、保証契約の範囲内において、(財）住宅保証機構が保険金を支払うことにより、発注者が最小限の追加負担で住宅を完成できるよう、サポートするしくみです。

② 保証の内容

発注者が個人である工事請負契約に基づき建築される新築一戸建て住宅の工事が対象で、万が一住宅建設業者の倒産などで工事が中断した場合、(財）住宅保証機構が、発注者と協力して工事現場や住宅建設業者の状況を確認、増えてしまった工事費用や前払金の損害などをサポートします。また、希望により残りの工事を引き継ぐ業者候補をあっせんします。

住宅完成保証制度の登録業者は、(財）住宅保証機構により受注能力、技術的能力、保証事故の発生の可能性などについて、一定の審査を受けて登録されています。

確実な保証を提供するために、事故によって支払われる保証金は基金や保険等により裏付けされています。保証期間は（財）住宅保証機構が保証書を発行した日から、当該住宅の工事に関して、当初予定されていた工期の最終日までです。

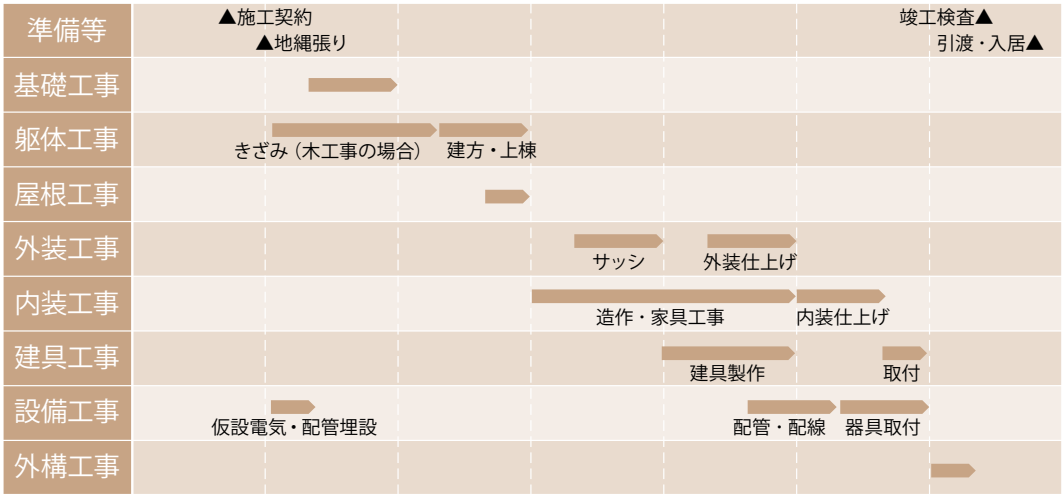
問合せ先； （財）福岡県建築住宅センター 安全推進部 **TEL 092-713-1496**

5 着工から竣工まで

1. 着工準備

住宅の建設に着手する前に、法律上の手続きがクリアされているか、住宅金融支援機構や銀行ローンの融資に手落ちはないかを確認します。各工事の日程を確認して、現地で立会う日を施工業者と打合せましょう。工事中は何かとご近所に迷惑をかけるものです。着工前にあいさつ回りをしましょう。

■工事全体のおおまかなスケジュールの例



2. 設計変更・追加工事など

●変更が必要ならば、早めに設計者や施工業者と協議しましょう

工事が進んでくると、設計図ではわからなかったことや思っていたイメージと違っている場合がでてきます。出来上がってからでは手直しは大変難しくなります。どうしても変更しなければならない場合は、早めに設計者や施工業者の工事責任者と変更内容について十分に打合せをします。

●確認申請書類の変更が必要な場合は、費用も時間も手間もかかります

変更の内容によっては確認申請書類の変更が必要となり、費用も時間も手間もかかってきます。例えば３階建ての木造住宅などは構造計算に基づいた補強をしていますので、筋かいの位置をかえるにも手続きが必要な場合も出てきます。また、大工さんなど職人さんに直接頼むのは、工事を混乱させることがありますので慎みましょう。

●設計等の変更、追加に伴い、変更契約を締結しましょう

いずれにしろ後に問題を残さないよう、設計変更に伴う請負金額の増減をはっきりと決め、変更契約を締結しましょう。多くの場合、変更があると現場は遅れがちになります。いつまでにできるのか工期についてもしっかりと説明してもらいましょう。

また、契約の時には工事に含まれていなかったものも工事途中で必要になったりする等、契約段階と現場に入ってからとでは状況が変わってくる場合があります。そういったことが発生することも考慮に入れつつ、早めに打合せをするようにしましょう。内容をしっかり文章にして残しておくことは後からトラブルをおこさないためにも大切です。

3．現場チェック

●できるだけこまめに現場に足を運びチェックしましょう

阪神・淡路大震災での建築物の被害の多くは施工の不備が原因と考えられ、現場の検査、チェックの重要性が改めて認識されました。「工事の監理は建築士に委任しているから」といって現場に足を運ばなければ、現場の気が緩みます。その結果、手抜き工事になってしまう場合もありますので、なるべく、現場には足を運びましょう。作業をただ見守っているだけでも良いのです。

●地縄張りの際は、建物や窓などの実際の位置を確認しましょう

配置図を基にして敷地にビニールテープなどで外壁、間仕切り壁などの位置を表します。出入り口や窓の位置を見て光の入り方などを、現場で実際に確認します。お隣との間隔や窓が向き合っていないかなども確認しておきましょう。境界などは、隣接地の所有者にも立ち会いをお願いした方が良いかもしれません。

●現場立ち会いの主なチェックポイント

工事行程	内容
地縄張り	・敷地境界を確認し、その印の境界ぐいの位置も確認する。 ・敷地境界と建物との間隔を図面通りで良いか確認する。 ・隣の家と新築する家との位置関係を確認する。
基礎工事	・基礎の寸法を確認する。 ・鉄筋の配筋やアンカーボルト、床下換気口の位置などを確認する。
建て方・棟上げ	・柱や梁などの材料の寸法や材種などを確認する。 ・筋かいの位置（耐力壁の位置）など耐風・耐震の構造を確認する。 ・土台や柱などの防腐・防蟻処理状況を確認する。
屋根工事	・屋根の防水工事の様子を確認する。
設備工事 **外部建具工事** **内装工事**	・スイッチ、コンセントの数や位置等が図面通りか、数が適当かどうかを確認する。 ・給水栓やガス栓等の数や位置が図面通りかを確認する。 ・窓の位置や高さを確認する。 ・断熱材（床、壁、天井）の施工状況を確認する。
木工事完了～ **仕上げ工事**	・建具の開き勝手を確認する。 ・造りつけの棚や家具を確認する。 ・現状での工事の仕上がり具合を住んだつもりで確認する。 ・台所、浴室、洗面所などの設備機器などを確認する。
竣工検査	・建物内外の清掃、後片づけや整理の様子を確認する。 ・内外装で壁、外部建具の塗装むらや傷、汚れやクロスのはがれ等がないかを確認する。 ・建具の開閉操作がスムーズかどうかを確認する。 ・設備機器などの作動状況やキッチン、トイレや浴室などの排水や水の流れを確認する。

一口メモ　自分の目でしっかり確認しましょう！

住まいは高価な財産です。財産を守るためにも、施工中のチェックは重要です。手間や時間はかかりますが、後悔しないためにも、他人まかせにしないで、自分の目で確認しましょう。

一口メモ　現場チェックに行くときは軽装で！

現場へ行く時の服装は軽装にしましょう。足元が悪かったり、何かに引っ掛かったりと危険がいっぱいです。また、靴は滑りにくいものを履いていきましょう。

ヘルメットは現場で貸してもらえますが、軍手は持っていきましょう。また、カメラや筆記用具、メジャーなども忘れないように。

●基礎工事では、割ぐり石や床下換気口周辺を中心とする配筋状況を確認しましょう

地縄の位置に従って、建物を支える基礎（鉄筋コンクリート造）をつくる作業を基礎工事といいます。まず、地盤を掘りますが、基礎になる位置や、基礎の底に敷設されている割ぐり石の厚みと転圧、基礎の強度を上げるための鉄筋の径とピッチ（間隔）、床下換気口周辺の鉄筋の補強などの確認もしておいた方が良いでしょう。

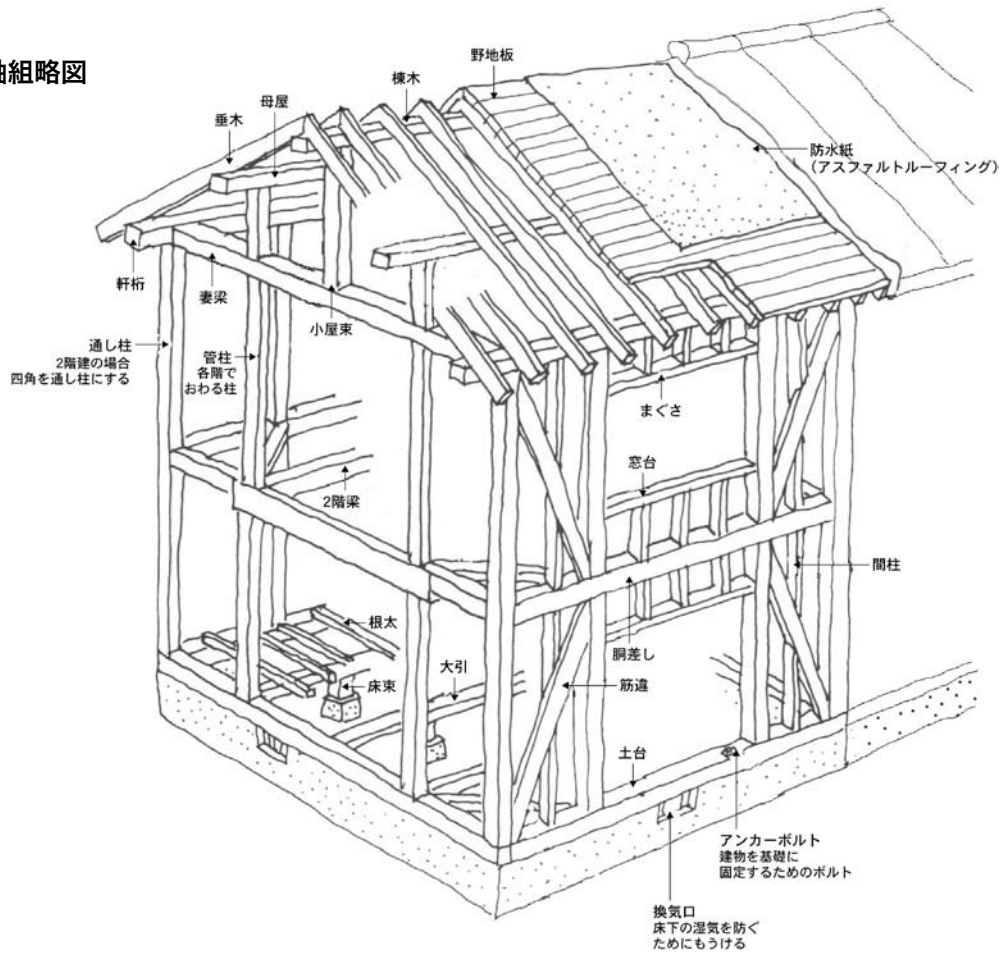
●躯体工事は住まいの骨組を作ります。疑問に感じたことはきちんと確認しましょう

建物の構造部分である骨組みをつくる作業を躯体工事といいます。躯体は、木造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造の４種類が主なものです。一般の木造住宅ではこの骨組みに筋かいを取り付け、強度を高めます。筋かいを取り付ける際の金物には様々な種類があり、使い方も非常に難しいので、検査の対象にもなっています。建物の「骨組み」になる重要なポイントです。疑問に思う点があれば、納得するまでどんどん質問しましょう。

●内部仕上げ工事では、生活や使い勝手をイメージしてチェックしましょう

内部仕上げ工事の前に、給排水やガスなどの配管の工事を行う設備工事が行われます。台所やトイレなどの機器の設置は工事の最後に行います。壁の下地工事を行ったり、細かな造作物（敷居、鴨居など）を取り付けたり、コンセントやスイッチを設置する電気工事などの作業を内部仕上げ工事といいます。この際に、コンセントやスイッチの位置を確認しないと、後で不便な思いをしますので確実に行いましょう。

●木造軸組略図



4．竣工

(1) 竣工検査と引き渡し

●施工者、設計者の立ち会いのもと、しっかり竣工検査をおこないましょう

ついに完成です。建物が施工者から建て主に引き渡される際に、設計通りにでき上がっているかを確認するために竣工検査があります。建て主、施工者、設計者の3者の立会いのもと、時間をかけて各所の確認を行いましょう。

引き渡し前の最後の検査になりますので、疑問点や不審点はこの時に解決するようにしましょう。もし、竣工検査で不備な箇所が見つかり、手直しの必要がでてきた場合には駄目工事を行います。書面で確認を行い、引き渡しの際にもう一度確認するようにしましょう。問題がなければ、いよいよ引き渡しです。新居へ引っ越して、新生活が始まります。

なお、原則的に竣工検査は目に見える部分のみの検査になります。壁など仕上げ材に覆われている部分など、目に見えない部分に関する検査は施工段階に終了していることが絶対条件ですので、毎回の検査は念入りに行いましょう。

■竣工検査の主なチェックポイント（全て「いいえ」に○印がつくようにしましょう。）

チェック項目		
台所、浴室、洗面所などの給排水設備から水漏れしている	はい	いいえ
浴室などのタイルにヒビ割れがある	はい	いいえ
ドアやふすま、障子や押入れ、クローゼットの扉などに問題がある	はい	いいえ
壁や床などにへこみや傷、汚れがある	はい	いいえ
カーペットがきちんと貼られていない	はい	いいえ
壁のクロスがきちんと貼られていない	はい	いいえ
電気やガス設備に問題がある	はい	いいえ
設備機器、照明器具などが揃っていない	はい	いいえ
設備機器に問題がある。使い方がわからない	はい	いいえ
塗装がきちんとされていない	はい	いいえ
外壁に傷やヒビ、汚れがある	はい	いいえ
門や塀、車庫などの外構工事が完了していない	はい	いいえ
建物の内外の清掃ができていない	はい	いいえ
駄目工事の工事期間を確認していない	はい	いいえ
引き渡し期日を決めていない	はい	いいえ
工事完了届け、登記、残金の支払い方法などを決めていない	はい	いいえ
施錠に問題がある	はい	いいえ

●引き渡しは、駄目工事が終わった後、最終確認が済んでから

竣工検査で不備な箇所が見つかり、駄目工事を行った場合にはきちんと最終確認が済んでから、引き渡しの手続をするようにしましょう。最終確認が済む前に鍵を受け取り、引っ越しをしてしまうと、さらに不備な箇所が見つかった場合に、その責任が施工者の側にあるのか、建て主が引っ越した後に出来たものなのかの判断がつきにくくなります。このような場合、手直しを依頼することが難しくなりますので、竣工検査で見つけた不備な部分は書面で確認します。また、引き渡しのタイミングは駄目工事を行った後の最終確認が済んでからにするようにしましょう。引き渡しでタイミングを間違えると後悔することになります。

●引き渡しの際、受け取る書類がたくさんありますので、しっかり確認しましょう

引き渡しの際には、「工事引渡受書」などの書類を作成して、残工事、駄目工事、追加工事についてのスケジュールを確認します。また、住宅には様々な機器があり、その機能は非常に高度なものになっています。それぞれの機器についての説明を受けるための「取扱説明会」を行うのが一般的で、建て主の家族全員で、説明を聞くことをおすすめします。

■引き渡しに際して受け取る主な書類のリスト

- 引渡し書
- 確認申請書の副本
- 確認検査済証
- 竣工図
- 保証書
- 住宅設備の保証書と取扱説明書　等

※出典：住宅金融支援機構ホームページ「住まっぷ」http://www.jhf.go.jp/jumap/
※工事の依頼先によっては異なる場合があります。
※住宅性能評価を受けている場合は、住宅性能評価書も受け取りましょう。

(2) その後の手続き

引き渡しが終了し、引っ越しが済むと、新生活のための様々な準備が必要になります。電気やガス、水道の手続きは原則的に建て主の作業ですので、早めにしておきましょう。

その他にも様々な手続きがありますが、忘れてはいけないものに、表示登記と保存登記の手続き（p39 参照）があります。その後で、登記済証を交付してもらわなくてはいけません。その他にも融資を受けた場合などに必要な専門的で複雑な手続きが必要になってきます。この様な手続きに関しては、設計者に相談し、専門の方に依頼することが多いようです。

5．土地・家屋の登記

●土地・建物の所有権を公的に証明するためには「登記」が必要です

土地（不動産）を購入したり、住宅を新しく建てたりした場合などに、所有権などのあなたの権利を公的に証明するものが登記（土地・建物の登記）です。売買代金や請負代金の支払い後は、すみやかに登記をしましょう。

不動産を購入して登記しないでいると、売主が第三者に二重売りしても、後で買って登記した人に権利を主張できません。買い受けた不動産の登記をしないうちに、売主の債務によって不動産の差し押えを受けると、その差し押えによって、本来無関係なあなたが、不動産の所有権を失うことになります。（登記の手続きに関しては司法書士に依頼するのが安心です。）

●所有権移転等の登記は司法書士、新築時の登記は土地家屋調査士に依頼しましょう

残金を支払う時には売主、買主、不動産業者、司法書士などが同席します。契約金額から手付け金を差し引いた金額を支払うわけですが、所有権移転登記に必要な書類（抵当権や、仮登記などがなされている場合はそれらの登記抹消に必要な書類も含めて）を司法書士が確認したのち、支払いが行われ、すみやかに所有権移転登記に移ります。

不動産登記では所有権の保存登記、抵当権の設定登記それぞれの申請用紙をつくるのは骨が折れる作業です。時には一刻を争うような事態になることも起こりえます。登記所では司法書士でなくても登記申請手続きはできますが、万一素人では手に終えないような問題が生じたときでも、適切に対処してもらえます。なお、建物を新築した場合などに行なう「表示の登記」（家屋の登記）は、司法書士ではなく、土地家屋調査士が担当します。

■登記簿の見方

表題部、甲区、乙区、の３つの部分から成り立っています。表題部の事柄は不動産の表示に関する登記と呼ばれ、その土地・建物の物理的な現況をできるだけ忠実に公簿上に表示するという役割を持っています。

① 表示の登記

所在、種類、構造、床面積など、不動産の物理的状況を明らかにするものです。住宅を新築した場合には、１カ月以内に表示の登記をしなければなりません。

② 所有権保存の登記

所有権の登記されていない不動産について、はじめてする所有権の登記で、表示の登記に引き続いて行います。

③ 所有権移転の登記

売買などで所有権の異動が生じた場合に行う登記です。売買の場合の所有権移転登記は、売主と買主が共同で申請します。

④ 抵当権設定の登記

不動産を担保に金銭の貸借の際に行う登記です。建築にあたって、銀行などから資金を借入れた場合にも、抵当権設定の登記が行われます。

一口メモ　所有権移転登記に必要な書類

1. 売買契約書
2. 売主の印鑑証明書
3. 登記済証（権利証）
4. 売主の実印による委任状
5. 固定資産評価証明書
6. 買主の住民票の抄本
7. 買主の登記委任状

6 維持管理

1．定期的なメンテナンス

住まいは生きています。人と同じように呼吸し、雨や風に耐えているのです。住まいも、屋根や外壁・設備といった部分が家の機能を季節の中で支えながら、暮らしを守っています。住まいの維持は、まず住まい手が自分の目で見ることから始まります。自分で行うことができる作業と工事専門業者に頼まなくてはならないものとに分けて管理しましょう。早めの修理が家の価値を長く保ちます。

■点検・手入れの目安

	交換時期	点検部位	点検項目	点検時期
外部仕上げ	7～8年	雨どい（塩化ビニル製）	詰まり、はずれ、ヒビ	2～3年ごと
	10～15年	金属板葺き	褪色、錆、浮き	2～3年ごと（3～5年ごとに塗り替え）
		金属板、サイディング	反り、腐れ、隙間、汚れ	2～3年ごと（3～5年ごとに塗り替え）
		鉄部	錆、破損	2～3年ごと（3～5年ごとに塗り替え）
	15～20年	モルタル壁	汚れ、褪色、亀裂、はく離	2～3年ごと （トップコート吹き替えは3～4年ごと）
		サイディング壁 （窒素系、ALC系）	汚れ、褪色、シーリングの劣化	3～4年ごと （トップコート吹き替えは3～4年ごと）
		板張り壁	反り、腐れ、隙間、汚れ	2～3年ごと（3～5年ごとに塗り替え）
		木部	腐れ、破損	1～2年ごと（2～3年ごとに塗り替え）
	20～30年	瓦葺き	ずれ、割れ	5～6年ごと
		アルミ部	腐食、破損	3～5年ごと
構造躯体	20～30年	大引、床束、根太	腐れ、虫食い、きしみ・たわみ	4～5年ごと （5～10年で防腐・防蟻再処理）
	建替え	コンクリート基礎	亀裂、不同沈下、換気不良	5～6年ごと
		土台	腐れ、虫食い	4～5年ごと （5～10年で防腐・防蟻再処理）
		柱、間柱、 筋かい、胴差し	腐れ、虫食い、傾斜・変形	10～15年ごと
建具	10～15年	ふすま	建付不良、破損、汚れ	2～3年ごとに貼替え
		木製建具	建付不良、取付金具の異常	2～3年ごと（建付調整は随時）
		障子	建付不良、破損、汚れ	1～2年ごとに貼替え
	20～30年	玄関建具	建付不良、腐食、付属金物異常	2～3年ごと（建付調整は随時）
		アルミサッシ	建付不良、腐食	2～3年ごと（建付調整は随時）
		雨戸・網戸	建付不良、腐食	2～3年ごと（建付調整は随時）
		窓枠・戸袋などの木部	腐れ、雨漏り、コーキング不良	2～3年ごと
設備	7～8年	給湯器	水漏れ、ガス漏れ、器具の異常	
	10～15年	給水管	水漏れ、赤水	随時（水漏れは直ちに補修）
		水栓器具	水漏れ、パッキングの異常	随時（3～5年でパッキング交換）
		排水管、トラップ	水漏れ、詰まり、悪臭	随時（水漏れは直ちに補修）
		ガス管	ガス漏れ、ゴム管の老化	随時（1～3年でゴム管交換）
	建替え	浄化槽	悪臭、汚水放出	専門業者との維持管理契約による

2．リフォーム

大切な住宅を長く使っていくためには、定期的なメンテナンスはもとより、住む人の生活の変化に応じたリフォームや快適さを向上させるリフォームが必要となります。

ここでは、リフォームの手順とそのポイントを示しています。

■リフォームの手順とポイン

情報収集	○ショールーム、インターネットの活用 ○法規制の確認 ○住まいの図面、申請書類などの準備・確認…「住まいの安心リフォームアドバイザー派遣制度の活用検討」（p 9 参照）
プラン検討	○リフォーム部分の構造や設備機器の調査、確認 ○耐震性・省エネ性・バリアフリーなど将来への備えを検討 ○専門家の活用
資金計画	○資金調達の検討…融資、助成制度の活用 ○（財）住宅リフォーム紛争処理支援センターの「見積ガイダンスシステム」の活用 ○税金の確認（p12 及び p117 ～ 124 参照）
事業者選び	○希望のリフォーム内容に応じた事業者の選定 ○「福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会」の活用 ○（財）住宅リフォーム紛争処理支援センターの「リフォネット」登録事業者の活用（URL　http://www.refonet.jp/index.php）
見積り比較 **（事業者決定）**	○２社以上の見積書の比較 ○同一条件による見積りと見積り根拠の比較 ○保証内容の確認
契約	○契約書の取り交わし ○契約内容、約款、設計図書、仕様書、見積書の確認 ○保証内容や工期の確認
工事	○工事現場の検査、進捗状況の確認 ○変更、追加に係る書面による整理 ○近隣への配慮
工事完了	○竣工検査の実施 ○工事完了確認書の取り交わし ○図面や書類の整理

問合せ先；　（財）住宅リフォーム紛争処理支援センター　**TEL 03-3556-5147**
福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会　**TEL 0120-782-783**

❖住まいづくりのポイント❖

1　住宅を設計するにあたって（p42）／2　長く使える住まい（p48）／3　高齢者の住まい（p52）
4　地震対策（p56）／5　防火対策（p61）／6　防犯対策（p63）／7　省エネルギー対策（p66）
8　シックハウス対策（p76）／9　アスベスト対策（p79）

1 住宅を設計するにあたって

1．住宅の設計条件の整理

●風土にあった住宅を考えましょう

日本は「夏は湿度が高いため、暑くてしのぎにくく、冬は乾燥するので寒さが厳しい」という風土的特徴があります。なるべく機械に頼らず、快適に過ごすには、温度、湿度の調整が必要です。

●家族のライフスタイルを考えましょう

住まいに対するニーズも多様化しています。「こんな生活がしたい」という生活観により間取りや部屋の大きさ、設備などの考え方は変わるものです。

●敷地の特徴や環境等を設計に活かすようにしましょう

住まいを敷地に馴染ませることは、設計の大切な要素です。

敷地は季節や時間ごとに様々な姿を見せてくれます。冬の日の朝日の差す方向、夏の日の西日の差す場所、爽やかな風の流れ、台風の日の強い風の方向など、敷地を観察して家の設計に取り込む要素は多くあります。水道やガスのエネルギーの入る道路側のデザインや車庫・物置などの外回りの配置を考慮する必要もあります。また、心に潤いを与える庭木や水のデザインは、住まいの設計のポイントのひとつです。敷地の形状は住まいをデザインする基準となります。崖崩れなど防災計画や周辺の視覚や音、様々な表情を見せてくれる敷地を十分に認識して、あなたの住まいの設計に活かしていきましょう。

●将来の変化にも対応できるように配慮しましょう

①家族の年齢や構成の変化に対応できるようにしておきましょう

家族も成長します。子どもの成長・独立や親との同居、さらにはライフスタイルの変化等により、必要な部屋数やふさわしい間取りが変わってくることがあります。

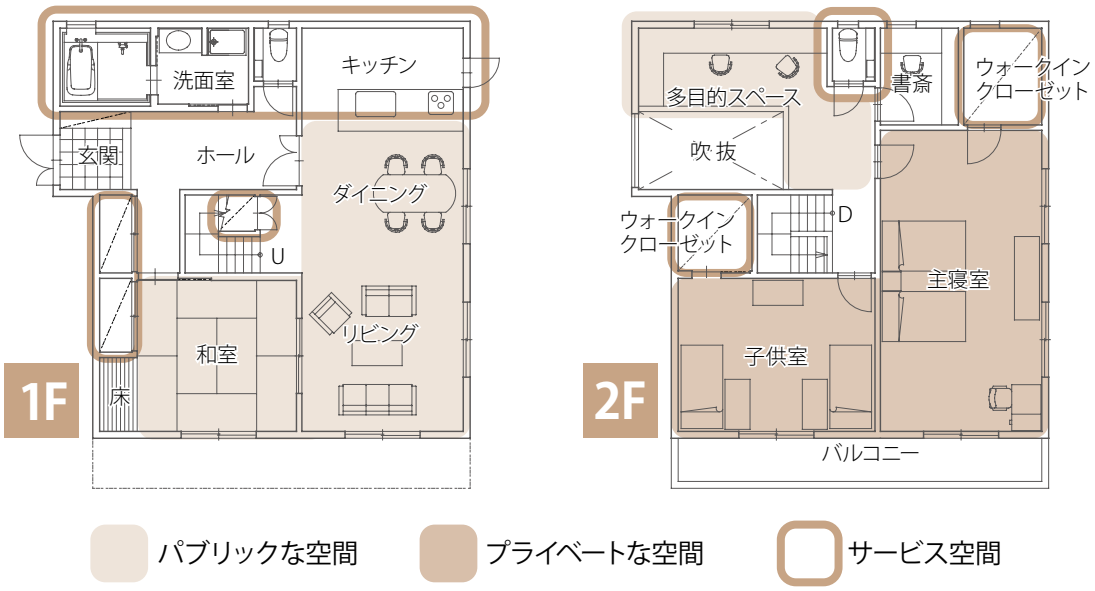
住まいが家族の変化に対応できるように、空間に余裕を持たせたり、間仕切り壁の取りはずしが容易な構造にするなどの工夫を施すのも一策です。

②時代の変化や住宅設備・機器の変化に対応できるようにしておきましょう

キッチンや浴室などは設備の進歩が早く、住宅の寿命に比べ短いサイクルで配管、設備等を取り替える必要がでてきます。最近では、このような時代の変化に対応するための設備の交換や間取りの変更が、軽い負担で容易にできるよう配慮された住宅が登場してきました。

2．間取り

間取りは住まいの設計の中心的な検討項目です。間取りの検討にあたって、大きくはパブリックな空間、プライベートな空間、サービス空間の３つに分け、それぞれを具体的に考えていきます。



一口メモ　住み良い間取りは、動線計画が大切！

動線とは、間取りの合理性を検討するために、生活上の人の動きを線にたとえたものです。スムーズでむだのない動線を計画します。住み良い間取りは動線で決まるといっても過言ではありません。

(1) パブリックな空間

●「パブリックな空間」のあり方が家族関係、家族と社会の関係に影響します

パブリックな空間とは、居間などの人が集う空間のことです。居間などの空間は、単にくつろぐ場所ではなく、家族関係や社会との関係のあり方に大きな影響を与える重要なものです。

特に、日本の現在の住まいでは軽視されがちですが、パブリックな空間は、客人をもてなす場所として、家族と社会をつなぐ機能を有しており、そのための配慮も大切です。

例えば、家族が日常的に集う活動的な雰囲気の「ファミリールーム」と落ち着いた雰囲気で接客や大人が静かにくつろぐための「フォーマルリビング」という２つの居間を持つような住宅が、建築家から提案されています。

また、玄関・リビングルーム・個室の位置関係を工夫することにより、家族同士や来客との接触の機会をうまく調節することも可能です。

●わが家の団らんのあり方をイメージし空間づくりに反映しましょう

家族が集まる場所を作るためには、ただ部屋があれば良いというものではありません。その雰囲気・置いてある家具・設備・窓の取り方・動線などによって、部屋での団らん

の様子は大きく異なってきます。

生活の一場面としての我が家の団らんのあり方をイメージし、それに合わせて団らんの空間を準備することが必要です。

例えば、家族のライフスタイルによっては、ほとんど使わないリビングルームを無くして、その分ダイニングルームに広めの机を置き、食事以外にも読書・勉強・家事など家族が多目的に使えるようにすることで、より活動的な家族の団らんの場所となるかもしれません。

(2) プライベートな空間

●プライバシーと家族関係のあり方に配慮して間取りを考えましょう

戦後の日本の住まいで起きた大きな変化の１つに、家庭の中でのプライバシーという意識が生まれ、特に、子どものプライベートな空間が子ども部屋として確立していった、ということがあげられます。

このプライベートな空間は非常に重要なものですが、単に個室があれば良いというものではありません。例えば、大人と子どもとではそのプライベートな空間の性格は大きく異なったものとなります。また、住まいづくりの際に、個室と家族が集まる部屋のつながり方を考えることは、わが家のライフスタイルに合ったプライバシーのあり方や家族関係を見つめ直す良い機会となります。

●子どものための空間は、勉強、家族との交流、成長等を多面的に考慮して計画しましょう

子ども部屋には決まった形があるわけではありません。自分の子どもに、個室ではどのような行為を行い、家族の集まる部屋で家族と一緒にどのような生活をさせたいのか、子どもの成長も考慮に入れながら考えてみる必要があります。

例えば、子どもに個室として勉強部屋を与えずに、家族全員のワークスペースとして落ち着いた空間を一部屋用意して親の書斎兼子どもの勉強部屋とすることで、子どもが勉強に集中でき、なおかつ家族の交流も活発に行われる住まいとすることも可能です。

●おろそかになりがちな大人の居場所にも配慮してみましょう

日本では、子どものプライバシーを重視するあまり、逆に大人の居場所が貧弱な住まいが多く見られます。しかし、夫婦にも「親」としての役割とは別に、自分たちが主役になって過ごす空間があっても良いはずです。

例えば、趣味室としての書斎やオーディオルーム、家で仕事を行うホームオフィス、洗濯物をたたんだり、家計簿をつけたりする家事コーナー、ちょっとした日曜大工を行うためのワークスペース、さらには夫婦でリラックスするホームバーなど、それぞれのライフスタイルによって望ましい機能は様々でしょう。

リビングルームに隣接して、もしくは寝室の一角に、狭くても良いのでどのような空間を設けると生活が楽しくなるか、一度考えてみましょう。

(3) サービス空間

●水廻り空間は、機能的にまとめ、家事の負担減に配慮しましょう

台所、浴室、脱衣・洗面室、便所などは家事労働の場です。動線を短く、機能的にまとめ、どの部屋にもアプローチしやすい場所に設けます。水廻りの空間は同一ゾーンに集中する方が給排水管の単純化につながり、建設費のローコスト化につながります。また、維持・管理上も有利です。

●階段下や床下などを活用し、上手に収納スペースを確保しましょう

収納スペースを必要以上に多くとると、その分、居室が狭くなります。収納スペースは、建物全体の面積に対して８～15%を目安にしましょう。限られた空間を有効に活用するために、収納するものについても、考えておく必要があります。

収納スペースは、押し入れから食器棚まで、様々な用途のものがあり、何を収納するかによって奥行きが決まります。年に一度か二度しか使わないものは、階段下や床下、天井裏などのデッドスペースを活用しましょう。ただし、天井裏は、通常、重い荷物をのせるだけの強度がないため、天井裏を収納として利用する場合については、必要な強度とそこに上がるためのはしごなどを設置してもらいましょう。

3．住宅の材料の選び方

(1) 住宅材料の品質

住宅の建設に使用される製材、合板や石膏ボードなどの板類といった様々な材料には、日本農林規格（JAS）や優良木質建材等認証（AQ）、工業製品の日本工業規格（JIS）、優良住宅部品（BL）などの品質表示制度があり、これを基準に材料を選ぶことができます。ところが、肝心の製材の規格品を市場で入手するのは容易ではありません。そこで、製材に関しては、工務店など施工者の責任者に樹種、産地、耐朽性、強度、乾燥材かどうか等を尋ねることをお勧めします。特に土台の耐朽性は重要です。

○集成材や合板など、木質系の建築材料は日本農林規格（JAS）で品質・性能が定められており、検査に合格した製品には JAS マークが付けられています。

○日本農林規格（JAS）で規定されている主な建築材料は以下の通りです。

- 針葉樹の構造用製材
- 針葉樹の造作用製材
- 針葉樹の下地用製材
- 枠組壁工法構造用製材
- フローリング
- 集成材
- 構造用集成材
- 単板積層材
- 構造用単板積層材
- 構造用合板
- 普通合板
- 特殊合板
- コンクリート型枠用合板
- 難燃合板

○ JAS の対象外で（財）日本住宅・木材技術センターが期限を定めて認定する優良木質建材等認証制度（AQ 認証制度）があり、製品には品質保証の頭文字 AQ マークが付されています。

・高耐久性機械プレカット部材　　・乾燥処理機械プレカット部材
・保存処理材　　・屋外製品部材
・防腐・防蟻処理構造用集成材　等

○木材の基本的な性質は日本工業規格（JIS）に定められた試験方法で試験され、定められた方法で記載されます。

○（財）ベターリビングによって品質・性能・価格・アフターサービス等の優れた住宅部品に BL 表示をし、使用者の保護と便を与えています。

■ JAS マーク　■ AQ マーク　■ JIS マーク　■ BL マーク

※参考：かごしま木材ネット「木材のなんでも相談室」http://www.k-wood.com/03/index.html

(2) 木の種類と特性

土台、柱、梁や桁などの製材には JAS 製品があまり流通していません。そこで、土台には耐朽性が高いヒバ、ヒノキあるいは防腐処理土台、柱は乾燥材のスギなど、梁や桁にも乾燥材を選ぶことをお勧めします。なお、木造軸組工法では木材を見せて使うことが多いので、見栄えが重視されがちですが、構造部材に必要な性能は第一に強さであることに注意してください。次表の主要な木材の特性と用途を参考に、適材適所となるように配慮することが丈夫で長持ちする住まいづくりの秘訣です。

●主要木材の特性と用途

日本産針葉樹

樹種	特性	用途
すぎ	木理通直・軟質・軽量。水湿に耐え、加工極めて容易。辺材帯黄白、心材淡紅・赤褐色。	建築一般、建具、みがき丸太、電柱、樹皮は屋根葺き用など用途は最も広い
あかまつ	脂気多く反曲大。水湿に耐える（生木は水中で完全不朽）。辺材部多い。	くい、梁、敷居、根太、たるき、皮付き化粧丸太
ひのき	硬軟適度。加工容易。香気光沢良く、歪曲少なく水湿に耐える。	高級建築用、建具・家具用、樹皮は屋根葺き用
ひば	ひのきに似てやや劣る。刺激性香気あり。耐久性極めて大。ひのきよりやや黄色。	土台・床づか・大引き・塗込造の柱、その他
つが	ひのきにつぐ良材。緻密でやや硬質。節部加工困難。光沢あり。	柱、造作、縁甲板用など

日本産広葉樹

樹種	特性	用途
かし（あかがし、しらかし）	心材部多く褐色。緻密、硬質。外観は美しい。強度大。	敷居の埋めかし、ほぞ、せん、機械材
ぶな	緻密、硬質、反曲大、水湿に弱い。	床板、曲げ木
くり	淡褐色、堅硬、反曲大、水湿に強い。	建築用（水湿箇所用）、こけら板、家具

アメリカ材

樹種	特性	用途
べいまつ	あかまつに似て脂気更に多い。使用後変色して暗色化（米材に共通）。変化ある木目のものが多い。耐久性大。	構造用一般（直径４mに及ぶ大材あり）
べいすぎ	すぎに似てややもろい。径３m以上の大材があるので大板を得やすい。耐久性大。	多く板類とする
べいつが	つがに似てやや白い、通直性大。	造作材、うちのり材、板材

※参考；オーム社「建築学ポケットブック」、岡本辰義・梶ヶ谷国夫「だれにもわかる木造住宅の見積書の見方・作り方」

4．構造・工法

住宅の工法は、木造軸組工法や２×４（ツーバイフォー）工法など様々です。どれを選択するかは資金計画上の問題や「日本的な木造住宅が良い」といった好みなどに関係してきます。それぞれの特徴を理解して、住まいづくりの参考にしましょう。

●住宅の工法

工法（大分類）	在来工法		
特徴	●在来工法とは従来からある工法で、現場で部材を加工し、建設する工法です。最近の木造軸組工法などでは、柱、梁などを工場で加工（プレカット）するものもあります。 ●現場作業が多く、できあがり具合は施工業者の質に負うところが大きい工法です。		
工法（小分類）	木造軸組	2×4（ツーバイフォー）	鉄筋コンクリート造
構造・構法	●柱、梁、小屋組により構成する軸組工法。	●最も多く使われる部材の断面寸法が２インチ（約 5cm）×４インチ（約 10cm）であることから２×４（ツーバイフォー）と呼ばれる。 ●構造用合板と石膏ボードで床、壁、天井を構成する枠組み壁工法。	●現場で鉄筋を組み立てコンクリートを打ち建設する構造。 ●建物を柱、梁とで支えるラーメン構造と、壁で支える壁構造とがある。
居住性能	●近年は断熱性、気密性が向上してきている。 ●建物を柱、梁で支えるため、窓などの開口部が多く取れる。	●枠組み壁工法であるため、断熱性、気密性が高い。	●コンクリート壁の遮音性は高い。 ●ラーメン構造は窓など開口部が多くとれる。 ●結露しやすい。
耐久性能	●使用する木材の種類や施工精度に負うところが大きい。	●枠組み壁工法であるため、耐震、耐風などの強度が高い。 ●石膏ボード使用のため、火災に対する安全性が高い。	●耐火性、耐久性は最も優れている。 ●建物自体の重量が大きいため、軟弱地盤では地中に杭を打つなどの検討が必要。
工期	３ヶ月～６ヶ月	２ヶ月～４ヶ月	４ヶ月～６ヶ月

工法（大分類）	プレハブ工法		
特徴	●プレハブとは、前もって（プレ）、工場生産された（ファブリケーション）部材やユニットを現地で組み立てて建設する工法です。 ●在来工法に比べて工場生産の割合が高いので、現場での工期が短く、品質が安定しているのが特徴です。		
工法（小分類）	木質系	鉄骨系	鉄筋コンクリート造
構造・構法	●木材に接着剤で合板を張りつけ、断熱材を充填したパネルを工場生産し、現場で組み立てる工法 ●パネル工法、軸組パネル工法などがある。	●工場で溶接、防錆処理した軽量鉄骨を使用した柱、梁などの骨組みと、外壁、床などのパネルにより構成する。	●工場でコンクリートパネル（PC 板）を生産し、現場で組み立てて、床、壁、天井を構成する。
居住性能	●パネル使用のため、断熱性、気密性が高い。	―	●コンクリート壁の遮音性は高い。 ●結露しやすい。
耐久性能	●パネル使用のため、耐震、耐風などの強度が高い。	●主な構造材が鉄であるため、腐食やシロアリ被害の心配がない。	●耐火性、耐久性は最も優れている。 ●建物自体の重量が大きいため、軟弱地盤では地中に杭を打つなどの検討が必要。
工期	２ヶ月～４ヶ月	２ヶ月～４ヶ月	３ヶ月～５ヶ月

2 長く使える住まい

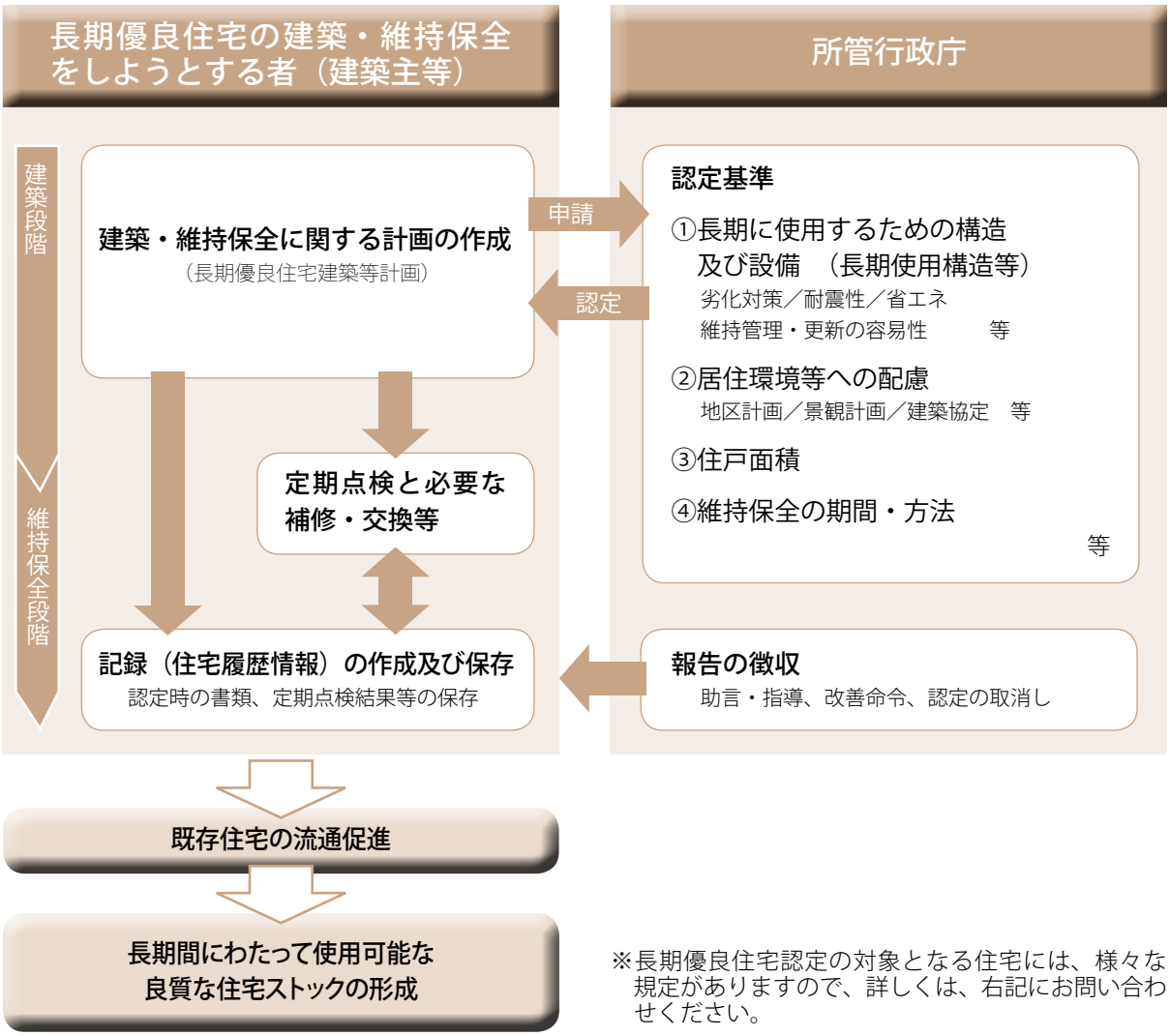
1．長期優良住宅の普及の促進に関する法律

(1) 長期優良住宅に係る制度の概要

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」について、その建築及び維持保全に関する計画（「長期優良住宅建築等計画」といいます。）を認定する制度の創設を柱とする「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成 20 年 12 月に公布され、平成 21 年 6 月 4 日に施行されました。

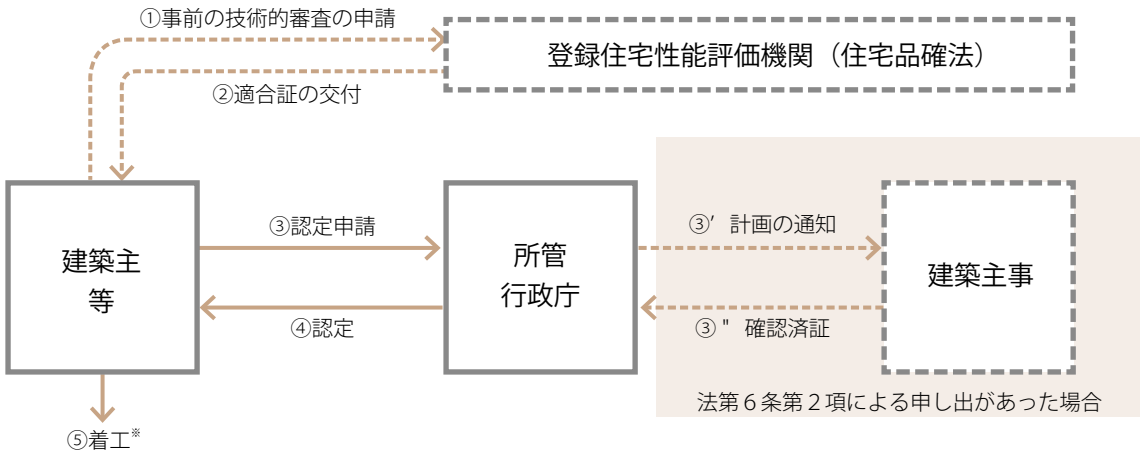
この法律では、長期優良住宅の普及の促進のため、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積を有する住宅の建築計画及び一定の維持保全計画を策定して、所管行政庁に申請します。当該計画の認定を受けた住宅については、認定長期優良住宅建築等計画に基づき、建築及び維持保全を行うこととなります。

■長期優良住宅制度のしくみ



※長期優良住宅認定の対象となる住宅には、様々な規定がありますので、詳しくは、右記にお問い合わせください。

(2) 認定手続きの流れ



※平成 22 年６月１日より、明らかに認定基準に適合する物件については、認定申請後に着工することができます。

(3) 税制の優遇

認定長期優良住宅に対する税の特例措置は下表の通りです。（**太字**の部分が優遇される部分です。）

	一般住宅					認定長期優良住宅				
	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額
所得税 ＊1 **（ローン減税）**	H21	5,000 万円	1.0%	10 年間	500 万円	H21	5,000 万円	**1.2%**	10 年間	600 万円
	H22	5,000 万円			500 万円	H22	5,000 万円			600 万円
	H23	4,000 万円			400 万円	H23	**5,000 万円**			600 万円
	H24	3,000 万円			300 万円	H24	**4,000 万円**	1.0%		400 万円
	H25	2,000 万円			200 万円	H25	**3,000 万円**			300 万円
所得税 ＊2 **（投資型減税）**	――					標準的な性能強化費用相当額（上限 1,000 万円）の 10% 相当額を、その年の所得税額から控除				
登録免許税	①保存登記 1.5/1000 ②移転登記 3.0/1000 ③抵当権設定登記 1.0/1000					①保存登記 **1.0** / 1000 ②移転登記 **1.0** / 1000 ③抵当権設定登記 1.0 / 1000				
不動産取得税	1200 万円控除					**1,300 万円**控除				
固定資産税	【戸建】	1～3 年目	1/2 軽減			【戸建】	1～**5** 年目	1/2 軽減		
	【マンション】	1～5 年目	1/2 軽減			【マンション】	1～**7** 年目	1/2 軽減		

＊1；控除額が所得税額を超える場合は、一定額を、個人住民税から控除することができます（当該年分の所得税の課税総所得金額等に 5% を乗じて得た額（最高 9.75 万円）を限度）。
＊2；控除額がその年の所得税額を超える場合は、翌年分の所得税額から控除することができます。

長期優良住宅認定にかかる県内所管行政庁申請先

【下記以外の福岡県内】	福岡県 建築都市部 住宅計画課 住環境整備係	**TEL 092-643-3734**
【北九州市】	北九州市 建築都市局 指導部 建築指導課 指導係	**TEL 093-582-2531**
【福岡市】	福岡市 住宅都市局 建築指導部 建築指導課 計画係	**TEL 092-711-4573**
【大牟田市】	大牟田市 都市整備部 建築指導課	**TEL 0944-41-2797**
【久留米市】	久留米市 都市建設部 建築指導課	**TEL 0942-30-9089**

2．住宅の長寿命化のイメージ

（1）住宅の長寿命化の取り組みイメージ（戸建て住宅の場合）

長期に利用される構造躯体において対応しておくべき性能

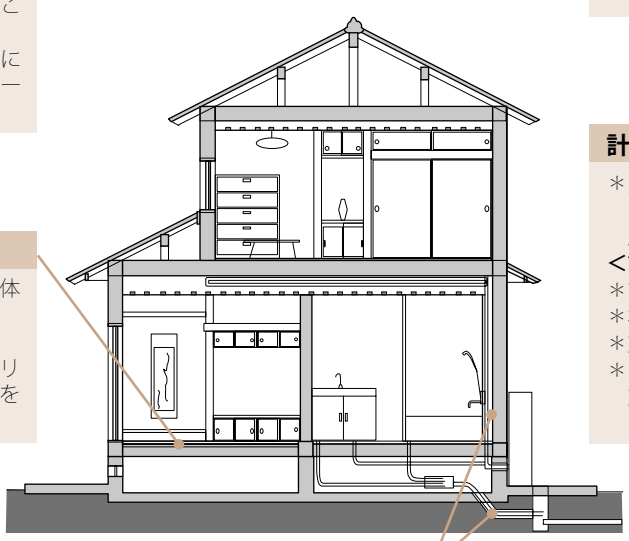
①必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること
② 将来のバリアフリー改修に対応できるよう必要なスペースを確保

構造躯体の耐震性

大規模な地震の後、構造躯体の必要な補修をすることにより使用を継続できること

住環境への配慮

＊住環境に関する地方公共団体が行う各種の規制・誘導措置に沿って、良好な住環境が確保されていること



構造躯体の耐久性

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること
（措置の例）
＊木材が腐らない又はシロアリに食べられないように措置を講じること

計画的な維持管理

＊定期的な点検・補修等に関する計画が策定され、点検等の履歴が蓄積されること等
＜記録される情報内容＞
＊設計図書等
＊材料・設備
＊施工者名
＊点検、補修、リフォームの実施時期・内容
等

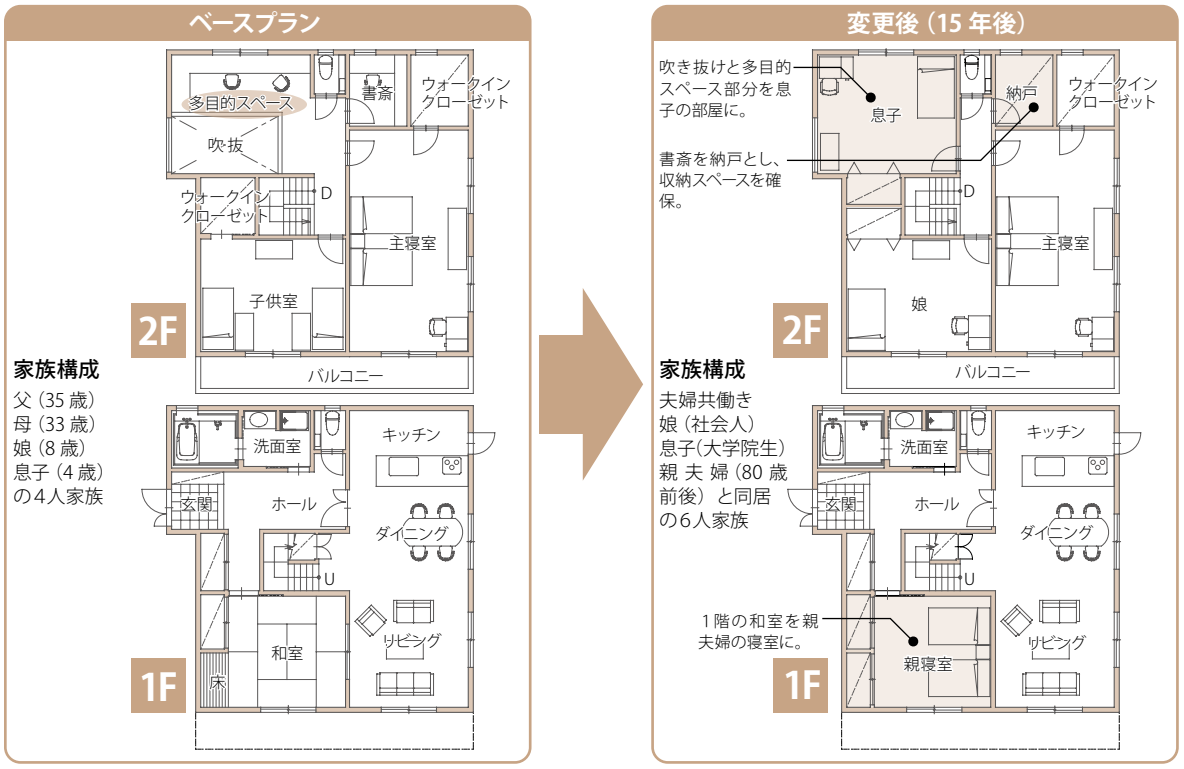
内装・設備の維持管理の容易性

躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること
（措置の例）
＊設備配管等の維持管理が容易な、さや管工法の導入
＊配管点検口の設置など

変化に対応できる空間の確保

居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること

■家族の変化に合わせた間取り変更のイメージ



(2) 長期優良住宅の認定基準（概要）

性能項目等	概要
劣化対策	○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。 ＊通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも 100 年程度となる措置。 〔鉄筋コンクリート造〕 ＊セメントに対する水の比率を低減するか、鉄筋に対するコンクリートのかぶりを厚くすること。 〔木造〕 ＊床下及び小屋裏の点検口を設置すること。 ＊点検のため、床下空間の一定の高さを確保すること。
耐震性	○極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。 ＊大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制する措置を講じる。 〔層間変形角による場合〕 ＊大規模地震時の地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合をそれぞれ 1/100 以下 (建築基準法レベルの場合は 1/75 以下) とすること。 〔地震に対する耐力による場合〕 ＊建築基準法レベルの 1.25 倍の地震力に対して倒壊しないこと。 〔免震建築物による場合〕 ＊住宅品確法に定める免震建築物であること。
維持管理・更新の容易性	○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること。 ＊構造躯体等に影響を与えることなく、配管の維持管理を行うことができること ＊更新時の工事が軽減される措置が講じられていること等
可変性	○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。 〔共同住宅〕 ＊将来の間取り変更に応じて、配管、配線のために必要な躯体天井高を確保すること。
バリアフリー性	○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。 ＊共用廊下の幅員、共用階段の幅員・勾配等、エレベーターの開口幅等について必要なスペースを確保すること。
省エネルギー性	○必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。 ＊省エネ法に規定する平成 11 年省エネルギー基準に適合すること。
居住環境	○良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。 ＊地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。
住戸面積	○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。 〔一戸建ての住宅〕 ＊ 75 ㎡以上（2 人世帯の一般型誘導居住面積水準） 〔共同住宅等〕 ＊ 55 ㎡以上（ 2 人世帯の都市居住型誘導居住面積水準） ※一戸建ての住宅、共同住宅等とも、少なくとも 1 の階の床面積が 40 ㎡以上 (階段部分を除く面積。ただし、階段下部を便所、収納等で生活空間として利用できる場合はこの限りでない。) ※一戸建ての住宅、共同住宅等とも、地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、一戸建ての住宅 55 ㎡、共同住宅等 40 ㎡ (いずれも 1 人世帯の誘導居住面積水準) を下限とする。
維持保全計画	○建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。 ＊維持保全計画に記載すべき項目については、①構造耐力上主要な部分、②雨水の浸入を防止する部分及び③給水・排水の設備について、点検の時期・内容を定めること。 ＊少なくとも 10 年ごとに点検を実施すること。 ＊ 30 年以上計画されていること。

■具体的な内容は、「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成 21 年国土交通省告示第 209 号）」をご確認下さい。

3 高齢者の住まい

1．安全・安心な住まい

自分の家は一番気が許せるところです。しかし、必ずしも安全なところではないのです。一般に安全性というと、地震や台風・家事に対する安全を考えます。これは大切な家の安全確保なのですが、他にも意外と危険性を持っているのです。

事故として多いのは、子どもや高齢者の溺水、転倒、墜落、やけど、ガス中毒です。こういった事故が起こらないように、住まいの安全を考えましょう。

特に、階段のつくり方、すべりにくい床、段差のない出入り口、手すりや夜の明かりなど、バリアフリーの住宅を、住まいづくりの段階に少し配慮することで安心して暮らせる場所となるのです。

2．高齢者の健康状態とバリアフリー住宅

バリアフリーとは、障壁・障害を取り除くということです。高齢化社会の到来とともに、バリアフリーの需要が増えています。住宅の設計をほんの少し工夫するだけで、安全で、体に負担の少ない家になるのです。バリアフリー住宅の目的は、「健康状態にあわせた自立した生活を、いつまでも自分らしくおくれる」ということです。そのためには、住まいが

○安全で機能的に使えるか
○メンテナンスがしやすいか
○プライバシーを確保できるか

という条件が最低限必要になります。過保護にならないように注意しながら、自分のライフサイクルに適した住宅を獲得したいものです。高齢者に安全な住宅は、小さな子供達や元気な私たちにとっても、暮らしやすい住宅となるのです。

(1) 健康状態の把握

年を重ねるにつれて、からだの機能が徐々に低下していくことは、ごく自然なことです。まず、年をとれば誰にでも起こる体の変化を知ることから始めましょう。そして、身体機能の状況については個人差が大きいことを十分理解し、現在の健康状態から、どういう行為ができて、どういう動きができないのかを確認しましょう。

① 身体機能の変化
○骨が縮んで、全体的に体が小さくなる
○転びやすく骨折しやすくなる
○足腰が弱り、歩幅が狭くなる
○関節の曲げ伸しが困難になる
○持久力がなく上肢、指先の力が衰えてくる

② 感覚機能の変化
○視力が弱ってくる
○聴力が衰えてくる（特に高い音が聞き取りにくくなる）
○嗅覚や温冷熱の感覚が鈍る
○皮膚が乾燥しやすくなる

③ 生理機能の変化
○おしっこが近くなる
○中枢神経が衰え、睡眠時間が短くなり、目を覚ましやすくなる
○呼吸器系疾患が起きやすくなる
○中毒症状が起きやすくなる

④ 心理機能の変化
○過去への執着が強くなる
○新しいものへの適応に時間がかかるようになる
○感情のコントロールがしにくくなる
○興味が身近なものに限られてくる

⑤ 生活特性の変化
○過去とのつながりを大切にするようになる
○入浴回数が減る
○在宅時間が長くなる

3．バリアフリーの進め方

(1) 各室共通注意点

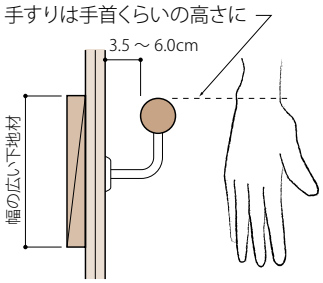
間取りや各室の注意点としては、

○生活居室を同一階（1 階）に配置する
○床の段差を解消する
○床面にすべりにくい材料を採用する
○手すりをつける（又は手すりが取り付けられるように下地をつけておく）
○出入口の幅は、車いすや杖歩行を考慮してゆとりをもたせる
○室内での移動方法や動線に合わせたスペースと介助スペースを確保する
○住宅内での温度変化が少ないように冷暖房機器を適切に配置する
○非常時に備えた避難方法も考慮しておく

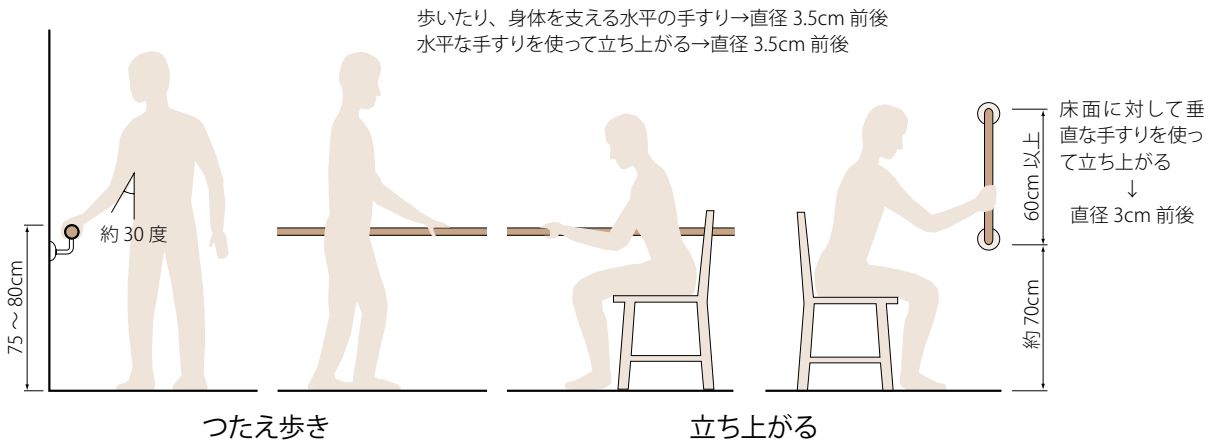
などがあげられます。後から大がかりな工事にならないよう、あらかじめ対応しておきましょう。

●手すり

手すりを取り付ける高さの基準は、自分の大腿骨大転子（だいたいこつだいてんし）の高さ、もしくは、直立して腕をおろしている姿勢の手首の位置といわれます。通常、床から 75cm から 80cm 程度が目安です。しかし、将来に備えて、手すりの移動が発生した場合に対応できるように、手すり取り付け下地の幅を広くしておくと良いでしょう。手すりには、用途に応じて握りやすい太さや使いやすい型があります。自分の握りやすい形を見つけましょう。



●手すりの取り付け位置と直径



(2) バリアフリーのポイント

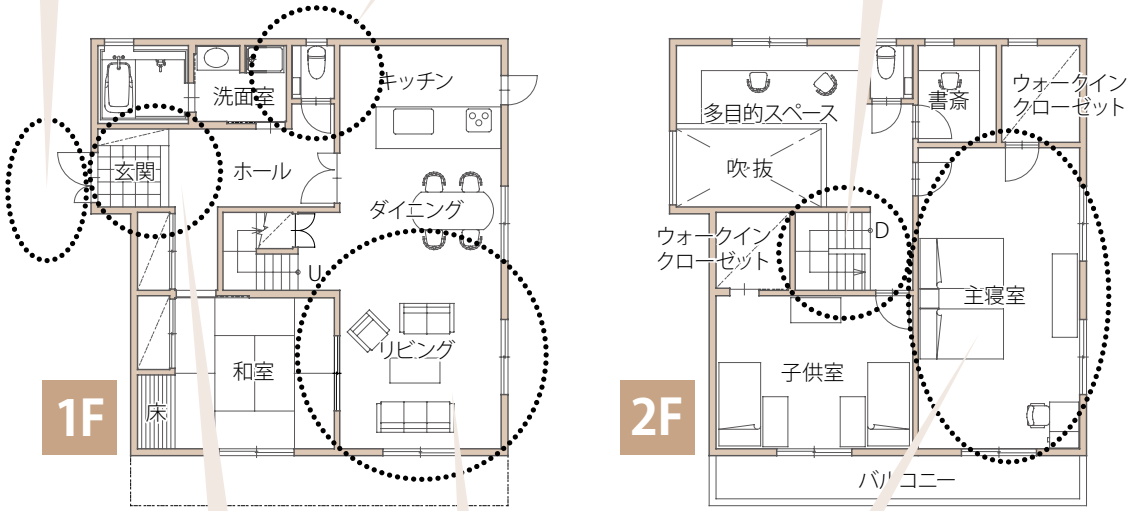
各室、各部位のバリアフリーのポイントを次ページに図示します。

■バリアフリーのポイント（その１）

■外部アプローチ
○スロープ又は緩い勾配の階段で、敷地の高低差を解消する。又、仕上げ材には、滑りにくい素材を用いる。
○手すりの設置で、転倒の危険性を少なくする。
○安全な歩行、車いすの利用に配慮した形状とする。
○玄関ポーチは、濡れて滑らないように庇を設置する。
○夜間でも足下が見えるように照明を設置。

■トイレ
○手すりや収納、ペーパーホルダーなどを機能的で使いやすい位置に設置。
○介助スペースを確保する。
○床面は掃除しやすく、滑りにくい材料とする。
○寒さ対策として暖房機器が設置できるようにする。
○非常用ブザーを設置する。
○排せつの自立は特に大切なため、いつまでもひとりで使えるように、機能的で安全、快適な空間にする。

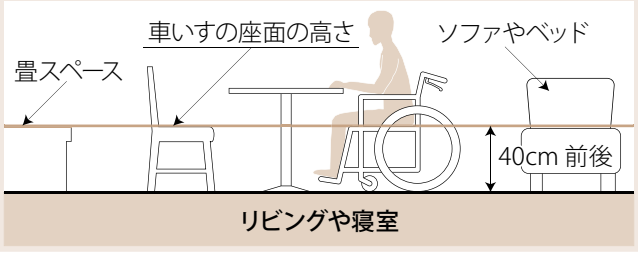
■階段
○勾配が急になりすぎないように配慮。
○手すりをつけた場合でも、昇降に支障がない幅を確保する。
○段鼻にすべり止めをつける。
○階段スペース全体を十分に明るくする。
○自力で階段を昇降するのが困難になったときを見据え、階段昇降機やホームエレベーターを設置できるように配慮しておく。



■玄関
○上がりがまちと土間の段差に配慮する。
○上がり口に手すりを設置したり、手がかりとなる下駄箱をおいたりする。
○玄関扉の開口幅は、車いすでも十分に通行できる幅を確保する。
○滑りにくい仕上げ材とする。
○夜間でも段差を確認できるよう足元灯を設置する。

■リビング・寝室
○居間は一日の大半を過ごす部屋であるため、日当たりがよく、掃除や換気をしやすくし、収納も多めに確保する。
○足元が冷えないようにする。
○トイレまでの距離が長くなりすぎないようにする。
○スイッチや設備機器の高さは使いやすい高さにする。
○車いすを使用する場合は、車いすの座面の高さとベッド・浴槽縁・便器の高さが合っていると、トランスファー（移乗）が楽になる。

●階段の注意点

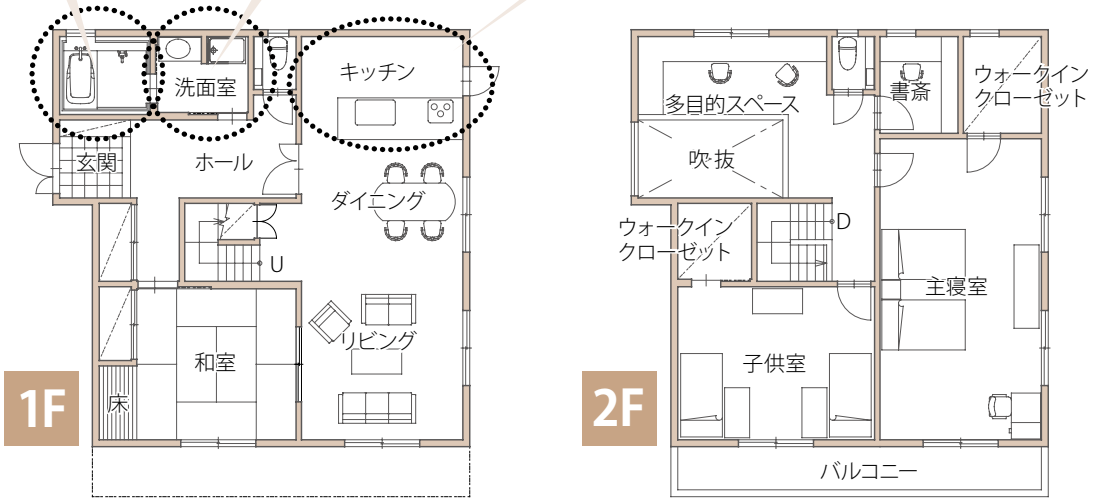


■バリアフリーのポイント（その２）

■浴室
○出入り口に段差を作らない。
○浴槽の大きさや深さに注意する。
○浴槽の出入りに配慮した位置に手すりを設置する。
○暖房機器や湿気対策の換気扇などを設置する。
○非常用ブザーを設置する。

■洗面所
○寒さ対策の暖房器具や換気扇などを取り付ける。
○鏡周辺の照明は十分に明るくする。
○使いやすい水栓金具を採用する。
○床は滑りにくい材料を使用する。
○家事動線のポイントにもなるため、キッチンとの配置関係にも注意する。

■キッチン
○キッチンカウンターの高さは自分が使いやすい高さにする。
○作業面は十分な明るさを確保する。
○使いやすい水栓金具を採用する。
○設備関係の安全性を確保する。
○コンロは、レバーなどで火力調整がしやすく、吹きこぼれや過熱等を防止する装置をつける。
○調理や片付けを無理なく行えるように、いすに座って作業ができるタイプや車いすでも調理ができるキッチンもある。



■水栓金具
○水栓金具はレバー式で、操作性の良いものを選ぶ。
○洗面所や浴室の水栓金具は同じ操作方法のものとすれば、誤操作がなくなる。

一口メモ　意外に多い浴槽内での溺死

特に冬場、暖かい居間から冷えきった浴室に移動し、熱い湯につかる過程で、急激な温度変化による血圧の変化に体がついて行けず、浴槽内で気を失い、溺死に至るケースがあります。

一口メモ　各メーカーの展示場で実物の使い勝手をチェック

展示場には、新しい情報や、設備機器をたくさん展示しています。新しく導入する機器については、実物で体験してみると良いでしょう。特に、キッチンの高さを合わせる時は、靴を脱いで、通常、家事をするスタイルで、使い勝手を確認しましょう。

また、春日市のクローバープラザの敷地内には、福岡県の在宅ケアモデル住宅がありますのでご活用ください。（TEL　092-582-8061）

一口メモ　コンロは使い勝手だけでなく、安全性をチェック

○ガスコンロには、加熱しすぎると自動消火する機能や消し忘れ防止機能、沸騰したら消火する機能がついたものがあります。
○ IH クッキングヒーターは、磁力線の働きにより、鍋自体が発熱するもので、火を使わないので、吹きこぼれても立ち消え、炎の燃え移り、不完全燃焼などがありません。また、汚れにくいのも特徴です。ただし、金属製の鍋しか使用できないこと、専用の電源回路とアース工事が必要であることなど注意が必要です。

4 地震対策

1．住まいの耐震化の重要性

わが国は頻繁に地震の起こる“地震大国”と言われています。

地震に縁がないと思われていた福岡県で起きた「福岡県西方沖地震」では建物や敷地への被害が多数発生し、改めて地震の恐ろしさを知らされました。その震災経験から住まいの耐震性に不安を抱えている方や、対策を施したいがどの部分にどれくらい費用をかけて行うのか、疑問をお持ちの方も少なくありません。

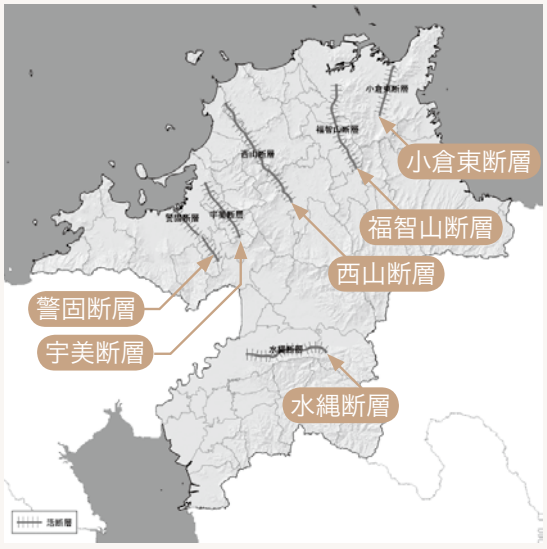
地震はいつ、どこでやってくるか予測できないものです。より安全な住まいにするためには、専門家による診断を受け、耐震性能をしっかり把握し、適切な耐震対策を行うことが必要です。

一口メモ　福岡県では地震に強い安全・安心なまちづくりをめざしています

福岡県では、平成 18 年 1 月の『建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）』の改正を受けて、地震による建築物倒壊などの被害から県民の生命、身体及び財産を保護するために、既存建築物の耐震診断や耐震改修を総合的かつ計画的に促進することを目的とし、「福岡県耐震改修促進計画」を策定し、「地震に強い安全・安心な福岡のまちづくり」を推進しています。

詳しくは、福岡県ホームページをご覧ください。
(http://www.pref.fukuoka.lg.jp/a12/9000783taishinnkeikaku.html)

■福岡県の活断層



問合せ先；			
	【北九州市】	北九州市 建築都市局 指導部 建築指導課	TEL 093-582-2531
	【福岡市】	福岡市 住宅都市局 総務部 企画・耐震推進課	TEL 092-711-4580
	【大牟田市】	大牟田市 都市整備部 建築指導課	TEL 0944-41-2797
	【久留米市】	久留米市 都市建設部 建築指導課	TEL 0942-30-9089
	【その他の福岡県内】	福岡県 建築都市部 建築指導課	TEL 092-643-3721
		(福岡県各県土整備事務所建築指導課でも相談を受け付けています。)	
	【行政以外】	(財) 福岡県建築住宅センター	TEL 092-781-5169

2．地震に強い住まいづくりのポイント

住まいの耐震設計のポイントとして、耐震壁設置とその配置や１、２階の柱位置、床、建物の形状があげられます。次に挙げる点に気を付けましょう。

①建物の形状

建物が細長かったり、でこぼこしていると被害を受けやすくなります。とくに増築した部分は、被害を受けやすいので十分補強をするようにしてください。

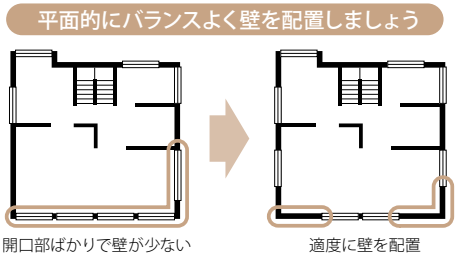
②耐力壁

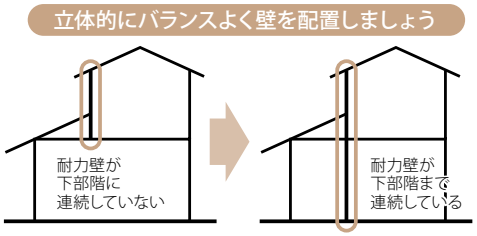
建物は下の階ほど地震による力が大きく働くので地震の力を建物全体に伝えることで耐震性は高まるため、建物の１階と２階の柱や壁の位置は、同じ位置になるようにしましょう。

○耐力壁は東西南北にバランス良く配置しましょう。

○上下階で連続する壁を配置しましょう。

○１階の耐震壁をできるだけ多くするようにしましょう。



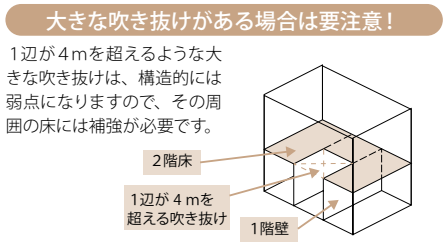


③床

床は、地震の力を耐力壁に伝える役目をしています。床が弱いと、床自体が変形して荷重が耐力壁にうまく伝わらず、建物が被害をうけることがあります。そこで、床に火打ち梁や構造用合板を使い補強しましょう。

○床面などを一体化しましょう。

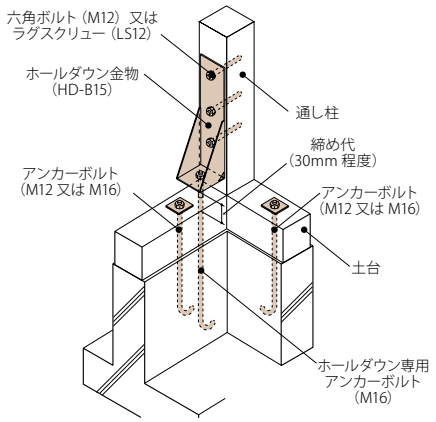
○大きな吹き抜けがある場合は補強しましょう。



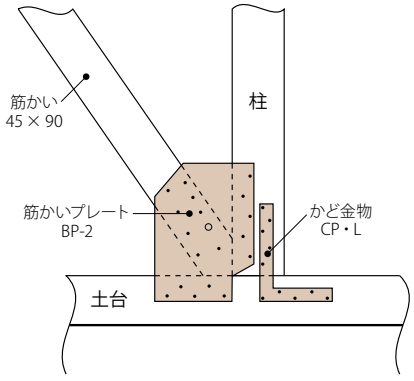
④基礎

基礎を強くしましょう。建物が力を受けると最も破壊しやすい接合部は、適切な金物で緊結させ

■基礎を強くする



■接合部を強くする



※出典；住宅金融支援機構「木造住宅工事仕様書（平成 19 年改訂（全国版））」

ましょう。また、柱と土台はアンカーボルト（柱と基礎を固定する金物）で緊結させましょう。

○柱と土台と梁を緊結しましょう。

○筋かい端部を緊結しましょう。

○接合金物は正しく設置しましょう。

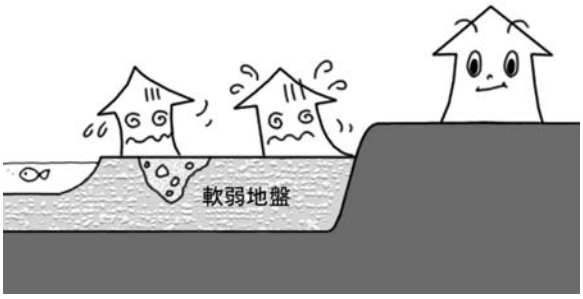
⑤防腐防蟻

床下や天井、小屋裏などの換気を十分に取り、木材を腐食から守りましょう。また、防腐材に取り替えたり、防虫剤を塗るなどの処理も有効です。

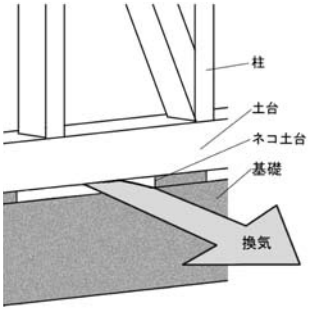
⑥地盤の悪い場合

軟弱地盤や崖に近い場所では、地震による揺れが大きくなります。そういう場所では建物を一層丈夫にする必要があります。また、地盤によって建物の揺れ方は大きく異なります。

■地盤による揺れ方の違い



■床下換気の方法



3．耐震診断と耐震改修

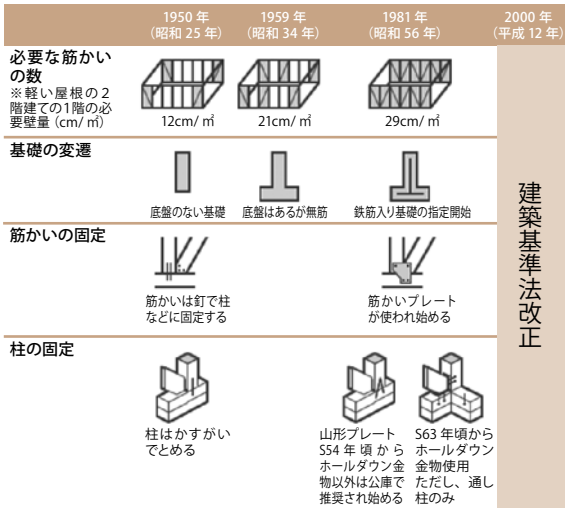
(1) 設計基準と耐震診断

建物を建築する際の基準となる建築基準法は、大きな地震の被害や社会情勢の変化を受けて時々見直されています。例えば、1978 年に発生した宮城県沖地震を契機に、1981 年に大きく見直されました。このため、これより前の基準で設計され建築された建物は、現在の建築基準法の基準を満たさないことがあります。また、これは基準だけの問題ではなく、地震に対する強度が不足する建物もあるということです。

耐震診断は、こうした旧い基準で建築された建物について、大地震に対して強度（耐震性）があるかどうか調べる診断作業のことです。

この診断で、強度の不足が見込まれた場合、建物を補強し、地震に耐えるように改修することを「耐震補強」や「耐震改修」と言います。

■主な構造部位の設計基準の変遷



出典；（社）日本建築構造技術者協会

(2)「耐震補強」の必要な建物

専門家に依頼して耐震診断を行い、「倒壊する可能性がある」、若しくは「倒壊する可能性が高い」と判定された場合は、耐震補強設計を行い、耐震補強を行う必要があります。

専門家の行う耐震診断は、一定の基準に基づいて行われ、診断書を作成します。診断書では、建物の耐震性能を判定した結果を右上表のような数値（上部構造評点）で評価します。

(3) 耐震補強について

「耐震診断」の結果によって、耐震性が十分でないという結果が出た場合、建物を補強して十分な耐震性を持つようにする必要があります。これを「耐震補強」といいます。参考例として、耐震性不足を解消する為に有効な方法を３つご紹介します［右図 (1) ～ (3)］。なお、ご紹介した事例はごく一部で、耐震補強の方法は多数ありますので、インターネットの情報なども参考にすると良いでしょう。

■上部構造評点と判定

上部構造評点	判定
1.5 以上	倒壊しない
1.0 以上～ 1.5 未満	一応倒壊しない
0.7 以上～ 1.0 未満	倒壊する可能性がある
0.7 未満	倒壊する可能性が高い

■耐震補強のポイント

（1）壁を耐震性の高い壁や筋かいに変更する。
○図 1a のような壁に図 1b のように筋かいを入れて補強したり、図 1c のように合板を貼り付けて剛性を高める補強をします。

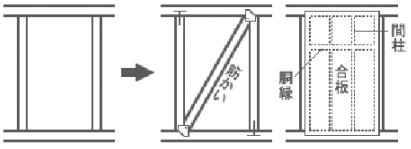


図１a　図１b　図1c

（2）筋かいの交点に金物を設置する。
○図 2a ～ 2c のように柱や梁、筋かいの接合部に補強用の金物を追加します。

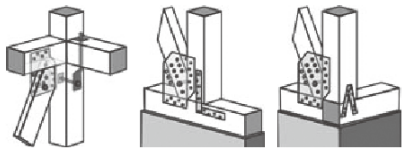


図2a　図2b　図2c

（3）壁では補強しきれない場合は、一部開口部を塞いで新しい耐震壁を増設する。
○図 3a のように窓などの開口部に壁を追加して、補強します。追加する壁は、図 1b、1c の様な補強方法とします。

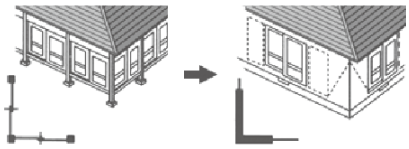


図3a　図3b

出典；（財）日本建築防災協会

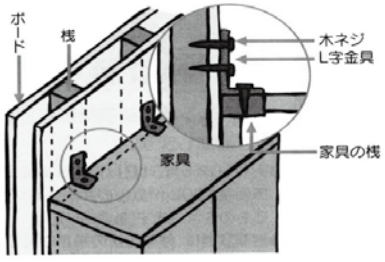
4．その他の地震対策

地震対策には、専門家に依頼しなくても、ちょっとした工夫で、自分でできるものも少なくありません。ここでは、家具の転倒防止の方法、家具の配置など、すぐにでも実行したい地震対策をご紹介します。

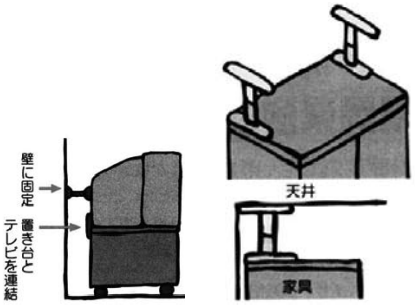
●家具を壁に固定しましょう

地震で建物が揺れても、家具が倒れないようにしておくことが大切です。そのためには、地震の際に、家具が建物と一体して動くように、壁に固定することが最善です。鴨居や柱がある場合は、これらも活用して、家具をしっかり固定しましょう。

また、万一家具が倒れても、出入り口をふさがな



いように家具を置いたり、ベッドなどの位置を家具からその高さの分だけ離すなど、家具の配置や就寝場所にも気を付けましょう。

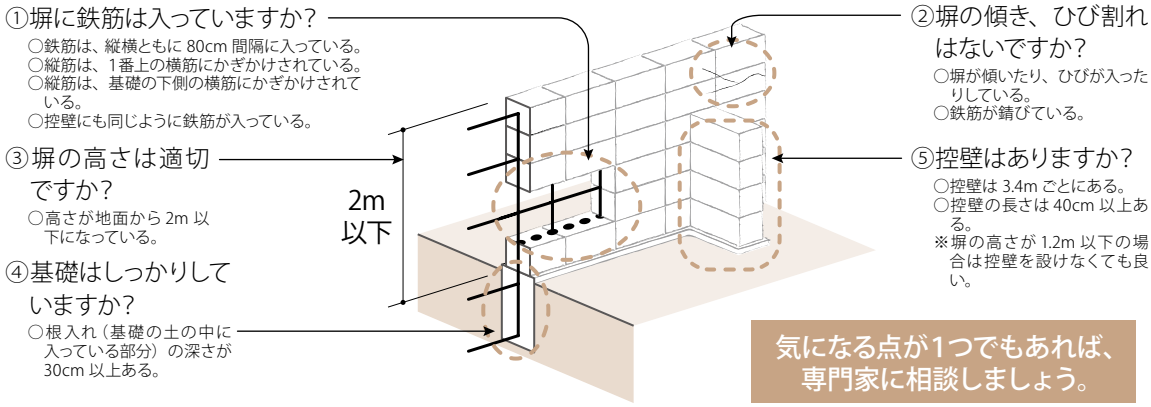


●電化製品の転倒を防止しましょう

電化製品は日常的に電気が通っているため、金具などの取り付けには注意が必要です。メーカーによっては専用の転倒防止金具がある場合もありますので、問い合わせてみましょう。

●ブロック塀は所有者の責任において管理しましょう

不特定多数の人が通行する道路に面したブロック塀は、特に安全確保が求められます。お宅のブロック塀は安心できるかどうか、下図を参考に点検してみましょう。



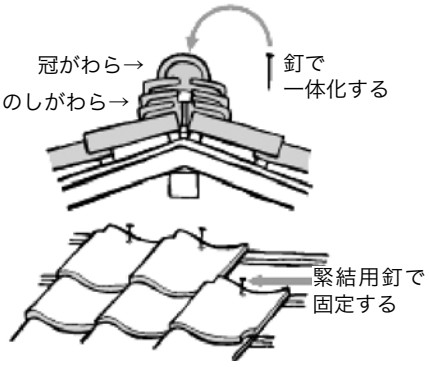
気になる点が1つでもあれば、専門家に相談しましょう。

●屋根瓦対策

耐震性を問われるのは一般的に棟部であり、今回の地震でも多くの被害が見られました。

○棟部はのしがわら、冠がわらなどを積み重ねて作られているので、それらを互いに連結して一体化すると良いでしょう。

○一般のかわらも、かわら緊結用釘で屋根に固定しましょう。



一口メモ　誰でも簡単にできる耐震診断の方法が記載されています。ご活用ください。

「誰でもできるわが家の耐震診断」は、木造住宅の耐震診断・耐震改修を推進するため、旧版の「わが家の耐震診断」よりもさらに簡略化し、一般の住宅の所有者、居住者が簡単に扱える診断法として作成されたものです。

●インターネットでできる「誰でもできるわが家の耐震診断」
http://www.kenchiku-bosai.or.jp/wagayare/taisin_flash.html

●リーフレット「誰でもできるわが家の耐震診断」
http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/file/wagayare.pdf

5 防火対策

火災の発生状況を見ると、建物火災の大半が住宅であり、火災による死者のほとんどが住宅火災によるものです。そこで、消防法令が改正され、住宅用防災機器のうち住宅用火災警報器（煙式）の設置が義務づけられました。また、義務化はされていませんが、その他の住宅用防災機器（住宅用消火器等）も積極的に取り入れ、住まいの安全性を高めましょう。

1．住宅用火災警報器等

(1) 義務化された住宅用火災警報器等の種類

①住宅用火災警報器

個々の機器が火災を感知する機能と警報を出す機能を有し、煙を感知することにより、単独又は連動して警報を発します。

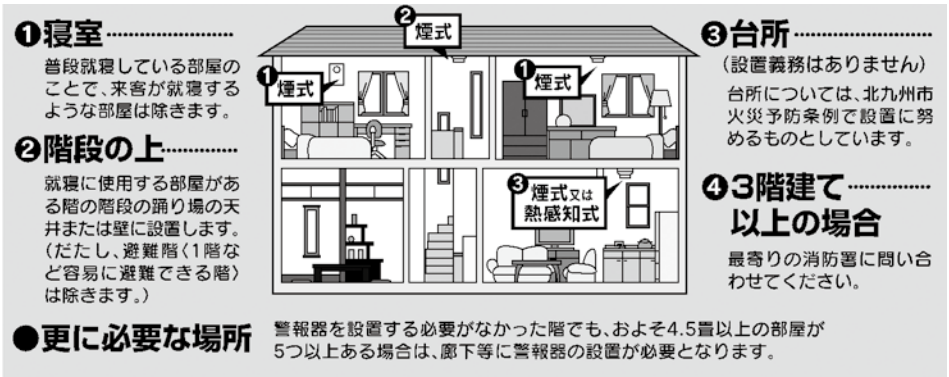
②住宅用自動火災報知設備

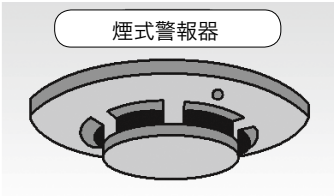
煙を感知する感知器、火災の信号を受ける受信機及び警報器と補助警報装置からなり、煙を感知すると受信機と補助警報装置が作動して警報音を発します。（火災を発見した感知器からの信号を受けて、受信機が火災発生を知らせる設備です。感知器自体は警報音を鳴らさないため、受信機を設置する必要があります。）

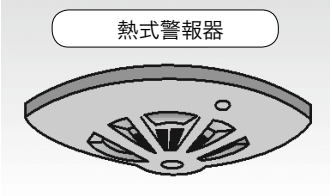
(2) 設置場所

寝室と寝室がある階の階段の上部等に設置します。（下図を参照）

●住宅用防災機器の設置例







(3) 設置時期

平成 21 年 6 月 1 日からすべての住宅に設置が義務付けられています。（マンションやアパート等で自動火災報知設備等が設置されている住宅を除きます。）

(4) その他

設置の義務はありませんが、火災予防上、台所等火を使用する場所に住宅用火災警報器等を設置することも大切です。ガス漏れ複合型警報器もあります。

2．その他の住宅用防災機器

義務化はされていませんが、以下の住宅用防災機器を取り入れ、住まいの安全性を高めましょう。

(1) 住宅用消火器

住宅用消火器は、住宅火災に適した消火器として開発されたもので、軽量で簡単に操作できる構造になっています。

ABC 粉末消火器と強化液消火器とがあり、性能を表す適応表示マークがついています。また、さらに手軽に操作できるエアゾール式簡易消火具もあります。

(2) 自動消火装置

① 住宅用スプリンクラー設備

熱によって自動的に火災の発生を感知し、スプリンクラーヘッドから水又は消火性能をもつ薬剤を放出することによって、消火・火災抑制をする設備です。

② 住宅用自動消火装置

熱を感知して自動的に水浸潤剤又は強化液を放出して消火・火災抑制をする装置です。高齢者の部屋、厨房等に設置します。

3．防炎製品

普通の繊維は燃えやすい性質があり、タバコやライター等の小さな火に触れても着火しやすく、火災の延焼拡大の要因にもなっています。

防炎製品とは、繊維を燃えにくいように加工処理した製品で、エプロン、アームカバー、布団、毛布、自動車のボディーカバー等があります。寝具や衣類などは、見た目や手ざわりは　普通のものと変わりなく、肌に触れたり、幼児がなめたりしたときの安全もチェックされています。また､市民の方々が購入する際の目安となるよう「安心マーク付き防炎ラベル」が付いています。

6 防犯対策

1．住まいの防犯対策

安全な住まいづくりのためには、泥棒や空き巣などに対する防犯性や、在宅時のセールス訪問など､わずらわしい訪問者への対策も重要です。特に住宅を対象とした侵入犯罪は､年々増加の傾向にあります。テレビモニター付きのインターホンを設置したり、警備会社と契約するなど、必要に応じた対策を考えましょう。

① ワンドア・ツーロック

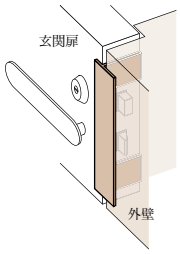
ワンドア・ツーロックとは、「ひとつのドアにカギを２つ以上つける（主鍵の他に補助鍵をつけて防犯性を高める）」ことです。

② 補助鍵

補助鍵は主鍵と離れた位置につけます。

③ ガードプレート

ドアとドア枠のすき間を保護し、こじ開けを防止します。



ガードプレート
かんぬき付近の隙間を塞ぎ、バール等による鍵の破壊・玄関扉のこじ開けを防ぎます。

④ ドアボス

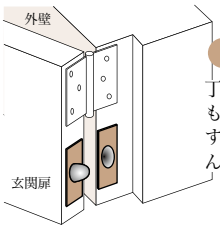
ドア外しを防ぐための金具で丁番側に取り付けます。

⑤ ドアチェーン

ドアを全開させないための用心鎖です。

⑥ ドアスコープ

ドアを開けずに来訪者を確認するための広角レンズです。



ドアボス
丁番を破壊されても、玄関扉をはずすことができません。

⑦ 強化ガラス

強化ガラスは同じ厚さのフロート板ガラスに比べ約３倍の耐風圧強度があります。しかし、先端がとがったもので衝撃を与えると、比較的簡単に破壊されます。

⑧ 合わせガラス

合わせガラスは２枚の板ガラスで中間膜をはさみ、熱と圧力を加えて接着させたガラスです。ガラスを割ることはできても、強靭な中間膜が貫通を防ぐため、侵入・盗難防止にも効果的です。

⑨ 防犯フィルム

室内側のガラス面に防犯フィルムを貼ることにより、ガラスを壊す時間が長くなり、壊す際に音が発生することから侵入が難しくなります。フィルムはガラス全面に貼る必要はありませんが、クレセント等に外部から手が届かないよう一定の範囲をカバーする必要があります。

⑩ 格子

既成のアルミ面格子は、アルミサッシと一体になったものを選びましょう。外付けのタイプは、ネジが簡単に外されないように、できるだけ、長いネジを用い、下地にしっかり止めつけたり、ネジの頭をつぶし、接着剤などで固定しましょう。

⑪ センサーライト

人が近付くとライトが点灯、もしくは点滅します。商品によってはブザーと連動するものもあります。通常 100V のコンセントがあればどこにでも簡単に設置できます。

⑫ 扉・窓センサー

扉や窓を開くと大きなブザー音で侵入者に警告します。昼間のピンポン音と夜の警告音を切りかえできるタイプもあります。最近の商品は電池内蔵のワイヤレスタイプが多いので、両面テープやビス止めでどこにでも設置できます。補助鍵やセンサーライトなどと組み合わせればさらに効果的です。

⑬ ガラスセンサー

ガラスの破壊に伴う振動を感知し、大音量の警告音を鳴らします。こちらも両面テープを使って設置する商品が多く、取り付けは簡単です。鍵の近くに取りつけるのがポイントです。

2．犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針

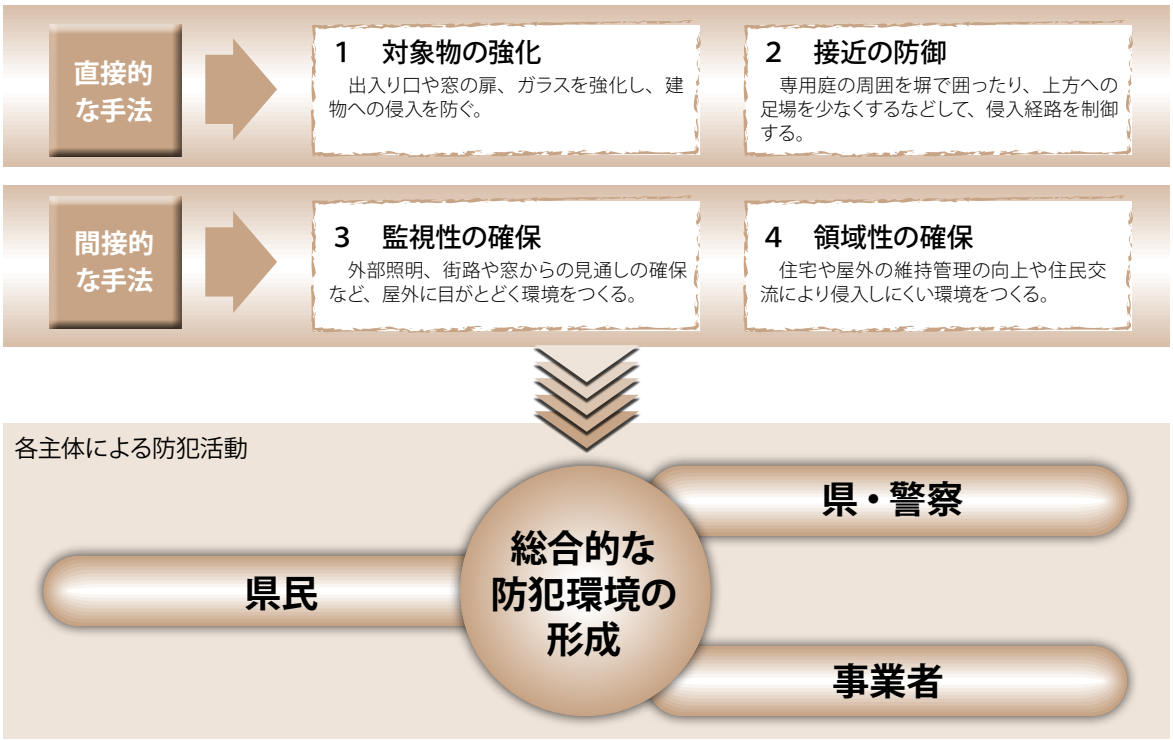
①目的

この指針は、福岡県犯罪のない安全・安心まちづくり条例（※）第16条第2項の規定に基づき、住宅について、犯罪の防止に配慮した構造、設備等に関する基準、居住者の安全を確保するための管理対策等に関する基準等を示すことにより、防犯性の高い住宅の普及を図ることを目的としています。

※福岡県安全・安心まちづくり条例

県民が生命、身体又は財産に対して危害を受ける不安を覚えることなく、安全で安心して暮らすことができる地域社会づくり（以下「安全・安心まちづくり」）に関して基本理念を定め、県、県民及び事業者の役割を明らかにするとともに、県の施策の基本となる事項を定めることにより、安全・安心まちづくりを推進し、もって安全で安心な県民生活を実現することを目的として、平成20年4月1日から施行された条例です。

②防犯の基本原則



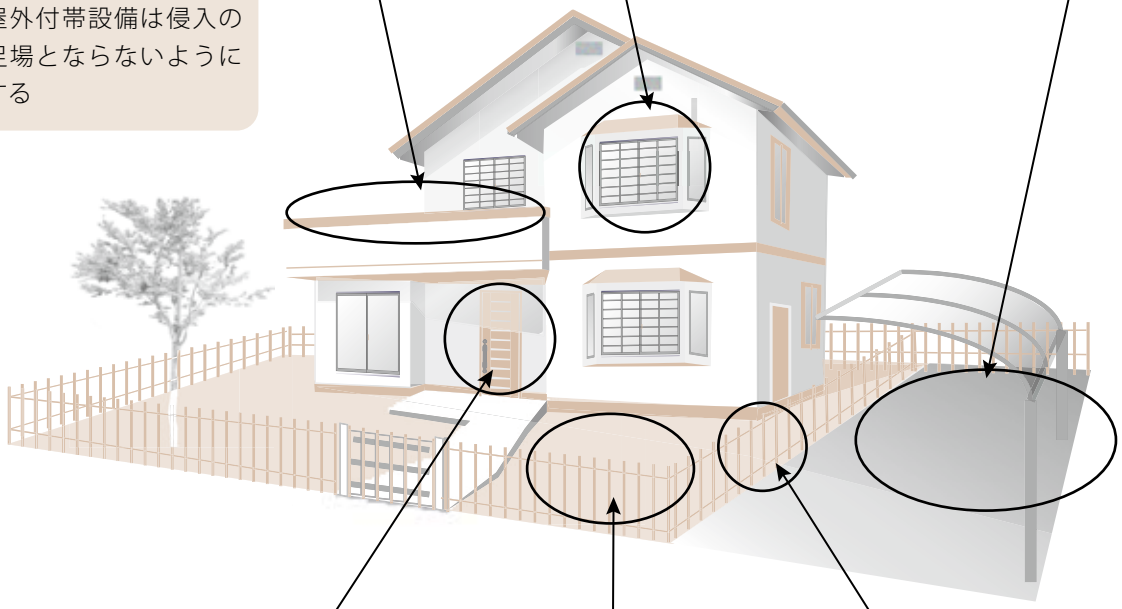
犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針【一戸建ての住宅】

バルコニー
●縦どい、塀、樹木、車庫等からの侵入が困難な位置に配置

窓
●道路等からの見通しが確保された位置に配置【センサーライト等の設置】
●侵入が想定される窓への面格子等の設置【防犯センサー等の設置】
○防犯建物部品等の設置

駐車場
●道路及び周囲からの見通しが確保された位置に配置
●屋根を設置する場合は、侵入の足場とならない配置及び構造
○施錠可能な門扉等の設置
○センサーライト等の防犯設備の設置

その他
●門扉を設置する場合には門灯を設置し施錠可能な構造とする
●冷暖房機の室外機等の屋外付帯設備は侵入の足場とならないようにする



玄関・勝手口
●道路等からの見通しが確保された位置に配置【センサーライト等の設置】
●防犯建物部品等の扉、枠及び鍵の設置

インターホン・ドアホン
●インターホン、ドアホンの設置
○玄関外側を映し出せる機能
○画像録画機能を有するもの

庭、敷地内の空地
●道路及び周囲からの見通しが確保された位置に配置【砂利敷き、センサーライト等の設置】
●侵入の足場とならない植栽の配置

塀、柵、垣等
●周囲からの死角とならないような位置、構造、高さとする

凡例
●基本事項：防犯性確保の観点から必要が高く、措置すべき事項
○推奨事項：防犯性確保の観点から費用や対応可能性等を考慮して措置することが望ましい事項
【　】書き：上記対策がとれない場合の補完措置

7 省エネルギー対策

1．住まいにも求められている省エネルギー対策

1990 年代に入り、地球温暖化が人類をはじめとする生物界全体に深刻な問題をもたらすことが指摘され始めました。温暖化の原因としては、CO_2 などの温室効果ガスの増加をはじめ、さまざまな要因が考えられますが、世界の科学者で構成される IPCC(気候変動に関する政府間パネル) は、第 3 次評価報告書（2001 年）の中で、温暖化はほぼ確実に人類の活動によるものだと結論付けています。地球温暖化は、すでに異常気象などにより私たちの生活にも影響をもたらしていますが、今後、砂漠化の進展や氷原・氷床の減少などの直接的な影響のほか、食糧生産、海岸の浸食、生物種の減少などにも一層深刻な影響がでてくるものと予想されています。

特に、私たちの暮らしは、炊事や洗濯、入浴、冷暖房や各種家電製品など、あらゆる場面でのエネルギー消費が不可欠です。近年は、快適性や健康への関心の高まりを背景に、家庭用のエネルギー消費は著しい増加を示しており、住まいや生活における省エネルギー対策を講じることが求められています。

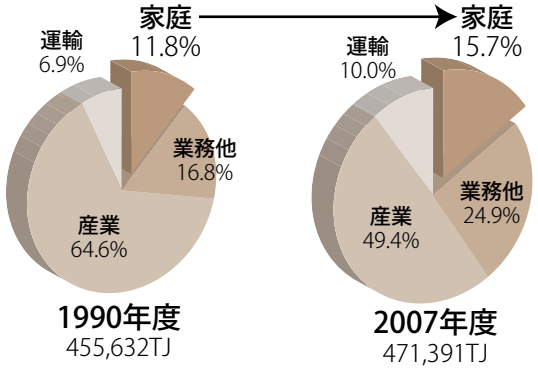
●福岡県の家庭用エネルギー消費量は全体の 15.7%

家庭で消費されるエネルギーは、福岡県全体のエネルギー消費量の 15.7％を占めています。エネルギー消費の内訳を見ると、産業部門の構成比が、約半数と最も大きな割合を占めていますが、この割合は産業界の努力の結果、年々減少されてきています。一方の家庭や業務他は、1990 年と比べて大幅に増加しています。

●家電や冷暖房のエネルギー消費が伸びている

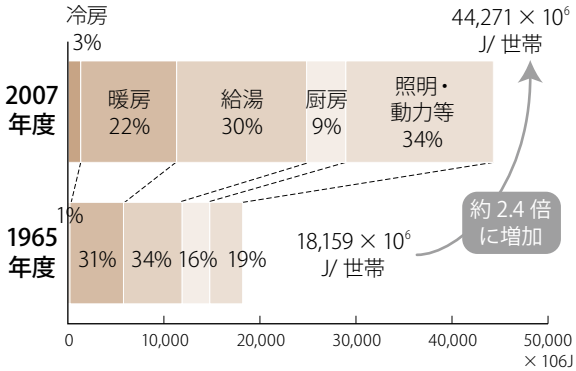
1965 年度の家庭用エネルギー消費の構成比は、給湯、暖房、動力・照明、厨房、冷房の順でしたが、家電機器の普及・大型化・多様化や生活様式の変化等に伴い、動力･照明用のシェアが増加しました。この結果、2007 年度における家庭で最も多く使われるエネルギーは電気となり、用途別のシェアは動力･照明、給湯、暖房、厨房、冷房の順となっています。

■福岡県の最終エネルギー消費の構成比



※データ；(独) 産業経済研究所「都道府県別エネルギー消費統計」

■世帯あたり用途別エネルギー消費量の推移（全国）



※データ；経済産業省資源エネルギー庁「平成 20 年度　エネルギーに関する年次報告書（エネルギー白書)」［グラフは、(財) 日本エネルギー経済研究所「エネルギー・経済統計要覧」、資源エネルギー庁「総合エネルギー統計」をもとに作成されている］なお、「総合エネルギー統計」では、1990 年度以降、数値の算出方法が変更されている。

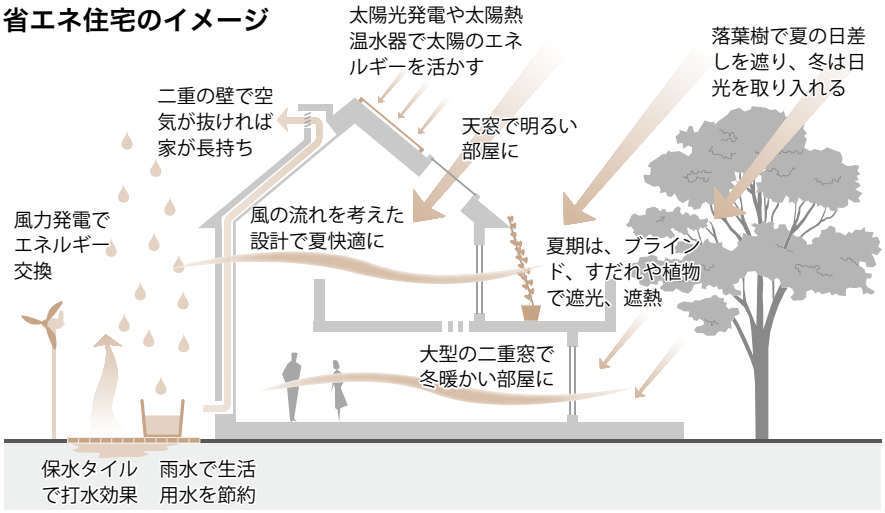
2．住まいの省エネルギー対策のポイント

(1)「省エネルギー住宅」は「快適な住まい」

一般に消費者は、「明るく日当たりの良い家」や「夏涼しく冬暖かい家」といった住まいを望んでいます。例えば「明るく日当たりの良い家」は窓を大きく、多くとることで可能となりますが、断熱・遮熱対策をしなければ「夏涼しく冬暖かい家」とはなりません。快適な住まいとは、住宅を断熱化・気密化するとともに、自然の持つ力を最大限活かす工夫を加えることで達成できますが、これは同時に省エネルギーを達成できる住宅でもあります。このように環境にやさしい住宅とは、何かを我慢する住宅ではなく、心地よく暮らせて省エネルギーにもなる住宅なのです。

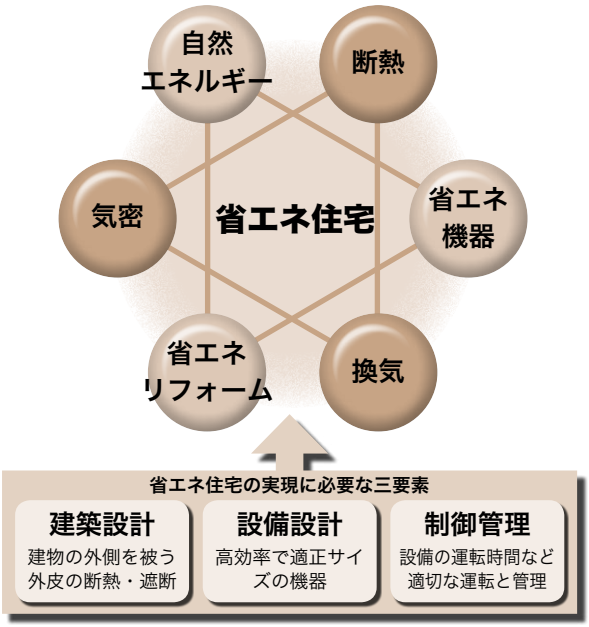
住まいの省エネルギー対策は、自然の力を利用しながら、「建築設計」「設備設計」「設備の制御・管理」の三要素をうまく融合させて達成するものといえます。

■省エネ住宅のイメージ



参考；「住みたい！建てたい！伝えたい！『エコ・リュクス』なわが家」［全国地球温暖化防止活動推進センターウェブサイト（http://www.jccca.org/）より］

■省エネ住宅のポイントと実現に必要な三要素



参考；環境省地球環境局「省エネルギー住宅ファクトシート」［全国地球温暖化防止活動推進センターウェブサイト（http://www.jccca.org/）より］

一口メモ　部屋の中の上下の温度差を減らし、ヒートショックをなくしましょう

部屋の中の上下間の温度差が3℃以内であると、非常に快適だといわれています。また、部屋間の温度差もできるだけ少ないことが望ましく、このような環境にすると、冬でもトイレ・浴室の寒さが和らぎ、ヒートショックのストレスもなくなります。さらに、結露によるカビやダニの発生も抑制することができ、快適であるだけでなく、健康な住宅とすることができます。

ヒートショックとは？

ヒートショックとは、急激な温度変化がもとで、健康障害が引き起こされることです。良くある例は、暖かいリビングなどから、寒い浴室に行き、裸になって熱い風呂に入る場合に、血管の収縮などが温度変化についていけないで、脳梗塞や、心筋梗塞を発生させるようなことです。ヒートショックの原因は、断熱性能が悪いため、部屋間の温度差が大きいことによる場合が多いようです。

(2) 断熱対策

住宅の断熱性能を高めるには、床・壁・屋根ごとに適切な断熱材を選び、十分な厚さで包み込むことが重要です。

①断熱材の種類

断熱材には、繊維系断熱材と発泡プラスチック系断熱材の２種類があります。

②断熱工法の種類

断熱工法には、下記の３つの施工法があります。

＊充填断熱工法；壁の間や天井、床に無機繊維系断熱材を充填する工法。発泡プラスチック系断熱材も使うことがあります。

＊吹込み工法；繊維状断熱材をほぐして、天井裏や壁の空隙に吹き込む工法。

＊外張断熱工法；柱の外側や屋根にボード状の発泡プラスチック系断熱材か繊維系断熱材を張り付ける工法。

(3) 開口部の断熱・遮熱対策

①熱は開口部から逃げやすい

１軒の住宅における熱損失の割合は、各部位の表面積とその部分の熱の通りやすさで決まります。窓・扉といった開口部は全面積の 25% 程しかない場合でも、熱の損失量は壁面の約 2.5 倍になります。

「新省エネ基準」に対応した一般的な木造住宅でも、開口部の熱の通りやすさは壁面の 10 倍近くで、窓の断熱性能は他の部位に比べて極めて低いのです。窓の断熱化は住宅の断熱化においてもっとも有効な方法です。

②開口部の断熱対策

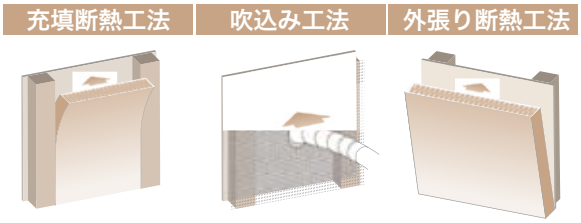
開口部の断熱は、サッシを木やプラスチック製にした上で複層ガラスを入れたり、二重窓にすると効果がありますが、少なくとも複層ガラスを採用することが望まれます。

■断熱建材の種類

断熱材	繊維系 微細な繊維の間に熱が伝わりにくい空気を閉じ込めるもの。	無機質系	グラスウール
			ロックウール
		木質繊維系	セルローズファイバー
			インシュレーションボード
	発泡系 微細な独立した気泡に熱が伝わりにくい空気やガスを閉じ込めるもの。	プラスチック系	ビーズ法ポリスチレンフォーム
			押出法ポリスチレンフォーム
			硬質ウレタンフォーム
			ポリエチレンフォーム
			フェノールフォーム
断熱開口部材	複層ガラス		
	断熱サッシ		
	断熱ドア		
気密補助材料	防湿・気密フィルム		
	気密テープ		
	気密パッキン		

参考：(社) 日本建材・住宅設備産業協会 http://www.jkiss.or.jp/syoene/index.htm

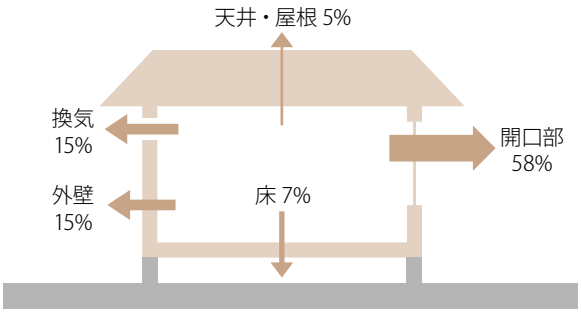
■断熱工法の種類



充填断熱工法	吹込み工法	外張り断熱工法
使用する主な断熱材	使用する主な断熱材	使用する主な断熱材
グラスウール	グラスウール	高密度グラスウール
ロックウール	ロックウール	ロックウールボード
ポリエチレンフォーム	セルローズファイバー	インシュレーションボード
		ビーズ法ポリスチレンフォーム
		押出法ポリスチレンフォーム
		硬質ウレタンフォーム
		フェノールフォーム
繊維系		
発泡系		

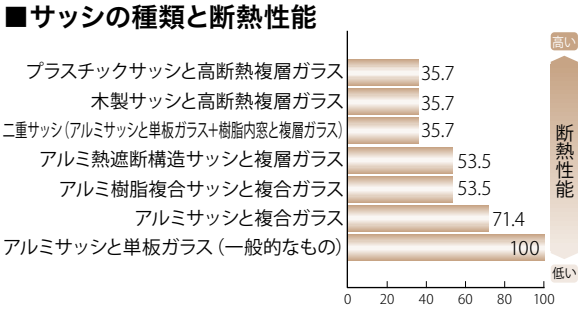
参考；環境省地球環境局「省エネルギー住宅ファクトシート」［全国地球温暖化防止活動推進センターウェブサイト（http://www.jccca.org/）より］

■住宅からの熱の逃げ道（冬季の暖房時）



参考：(社) 日本建材・住宅設備産業協会 http://www.jkiss.or.jp/syoene/index.htm

■サッシの種類と断熱性能

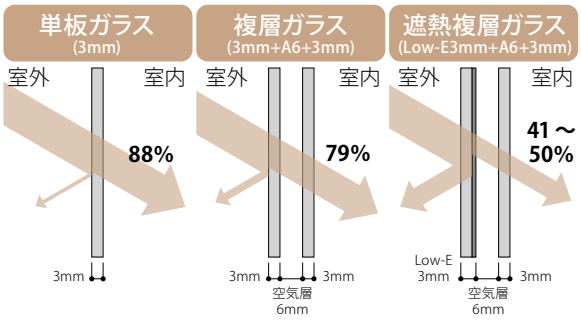


※「アルミサッシと単板ガラス」を 100 とした場合の比較

参考；(社) 日本建材・住宅設備産業協会 http://www.jkiss.or.jp/syoene/index.htm

また、普通のガラスに比べて熱の通りにくいガラスには、ガラスを二重にして間に空気の層をいれた複層ガラス、ガラスを三重にして間の空気層を二重にした三重ガラス、低放射特殊金属膜をコーティングしたLow-Eガラスなどがあります。Low-Eガラスは、暖房時に外気に向かって放射される熱を反射し、室内に戻します。それぞれの熱の通りやすさは右図に示すように大きな違いがあります。

■ガラスの日射浸入率



参考；(社) 日本建材・住宅設備産業協会 http://www.jkiss.or.jp/syoene/index.htm

③窓の遮熱対策

最近の住宅は高断熱性能を有しているため、室内に熱を入れてしまうと、室外に排出することが難しくなり、逆に冷房効率を悪化させることになります。そこで、夏期は室内に直射日光を入れないように、開口部に遮熱対策を施すことが重要です。

a）窓の内外に植栽・ブラインド・遮熱複層ガラス等を設置します。

b）ブラインドなどの設置は、窓の外側に取り付けた方が、内側に取り付ける場合よりも3倍近く効果的です。

c）庇やオーニング（日除けテント）の取付は太陽高度が高い時間帯では特に有効です。

(4) 気密・換気対策

①気密と換気の必要性

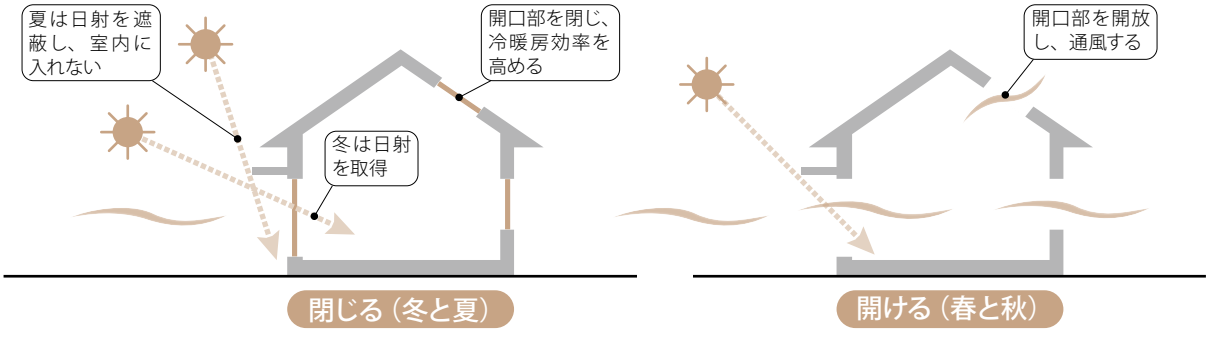
冷暖房の効果を高めるためには、断熱性を高めるだけでは十分ではありません。住宅の中の隙間をなくして、無駄な熱の出入りを押さえることが必要です。これが「気密性を高める」ということです。

一方、気密性を高めることで、自然な空気の出入りは少なくなり、汚れた空気がたまりやすくなります。そこで、計画換気が必要となります。

②季節による「開く」と「閉じる」の使い分け

省エネ住宅といっても一年中気密性や計画換気が必要な訳ではありません。冷暖房を使用しない季候の良い時期には窓を開けて通風するなど、季節による使い分けを行いましょう。

■季節による使い分け



参考；(社) 日本建材・住宅設備産業協会 http://www.jkiss.or.jp/syoene/index.htm

(5) 省エネ機器の利用

家庭のエネルギー消費量のうち、暖冷房や給湯などの用途に全体の約 60％が消費されています。住まいの省エネルギー化を実現するには、建物の省エネルギー化だけではなく、エアコンや給湯器などの設備機器のエネルギー効率を高めることが大切です。

①省エネ家電

一般家庭では、全体の約１／４はエアコンの電気代とされており、ダントツで一位となっています。家電製品の技術進歩はめざましく、例えば最近のエアコンは 10 年前と比較すると約 40％も省エネ化しているなど、一般に新しい機器ほど電気代も節約できるようになっています。

なお、エアコン、テレビ、冷蔵庫などには省エネ製品をメーカーが登録する制度がありますので、省エネ製品として登録されていることが家電製品選択の目安となります。

②高効率給湯器

給湯器もエネルギーを消費する設備機器ですが、最近は熱効率の高い製品が開発され、普及し始めています。

A) CO_2 冷媒ヒートポンプ給湯器（エコキュート）

夜間の割安な電気を利用する給湯器で、大気中の熱を取り込んで熱効率を高めています。エネルギーコストは従来の１／３といわれています。

B) 潜熱回収型給湯器（エコジョーズ、エコフィールなど）

ガスや灯油などでお湯を作るときの排気中に捨てられる排熱ロスを抑えた給湯器です。給湯中の熱効率は、従来型の約 80％に対して 95％まで向上しており、使用する燃料料金は従来より約 13 ～ 15％節約できます。ガスを燃料とするものがエコジョーズ、灯油を燃料とするものがエコフィールと呼ばれています。

③家庭用熱電併給（コージェネレーション）システム（エコウィルなど）

ガスや灯油などを燃料として発電し、その時の排熱でお湯を作って給湯や暖房を行う機器です。１つのエネルギーで電気とお湯を同時に作り出すため、エネルギー消費量を抑えることができます。ガスを燃料とするものがエコウィルと呼ばれています。

④家庭用燃料電池（エネファーム）

家庭用燃料電池は、都市ガスやＬＰガス、灯油などから水素を取り出し、空気中の酸素と反応させて発電し、その時に発生する熱を利用してお湯を作ります。CO_2 排出量は従来の給湯器と比べて約 45％削減し、エネルギー効率は 75％以上です。

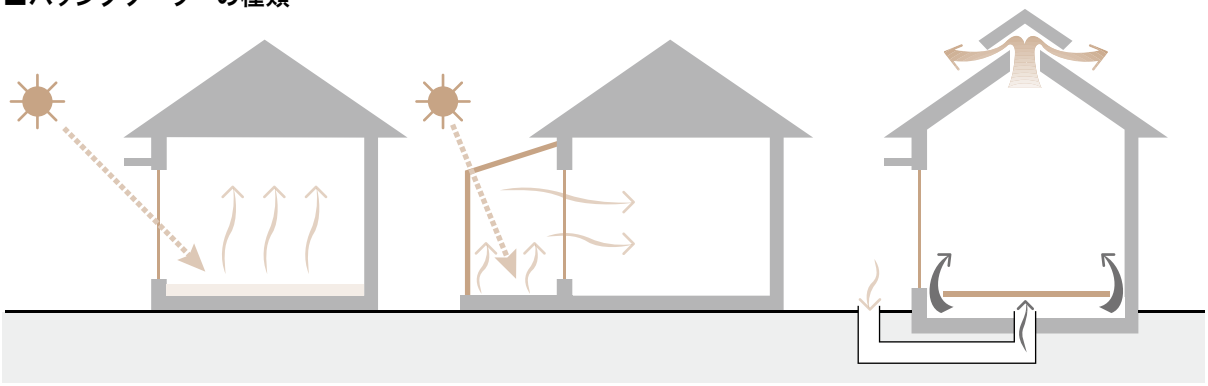
(6) 自然エネルギーの利用

住宅で活用可能な自然エネルギーは、太陽光、太陽熱、自然風などがあります。さらに、生ゴミ処理や雨水・中水の利用、屋上緑化や壁面緑化などにより環境負荷を低減する方法があります。

①太陽熱

住宅において太陽熱は、これまで、主として太陽熱温水器を介して給湯に利用してきました。近年はパッシブソーラーという、設計上の工夫により太陽熱や熱により発生する空気の流れを利用して室内環境をコントロールする方式があります。

■パッシブソーラーの種類



ダイレクトゲイン（蓄熱）	付設温室システム（集熱）	（地熱・冷房）
南面する窓や天窓から日射を直接室内に取り込み、床や壁などに蓄熱する方式。	家の南側に集熱室として温室を作る方式。温室で暖められた空気を室内に取り入れる。	地中に空気を通すことで、夏に冷風を得る方式。天井等より温風を抜くことで、冷風が吸い上げられ、室内に循環する。

参考；環境省地球環境局「省エネルギー住宅ファクトシート」

②太陽光発電

太陽光を電力に変換する発電方式で、導入費用は高めですが、余った電気は電力会社に買い取ってもらい、夜間や雨天時は通常の電力会社の電力を利用できます。太陽光発電パネルが屋根と一体となったものや既存の屋根に設置するタイプがあります。

③その他

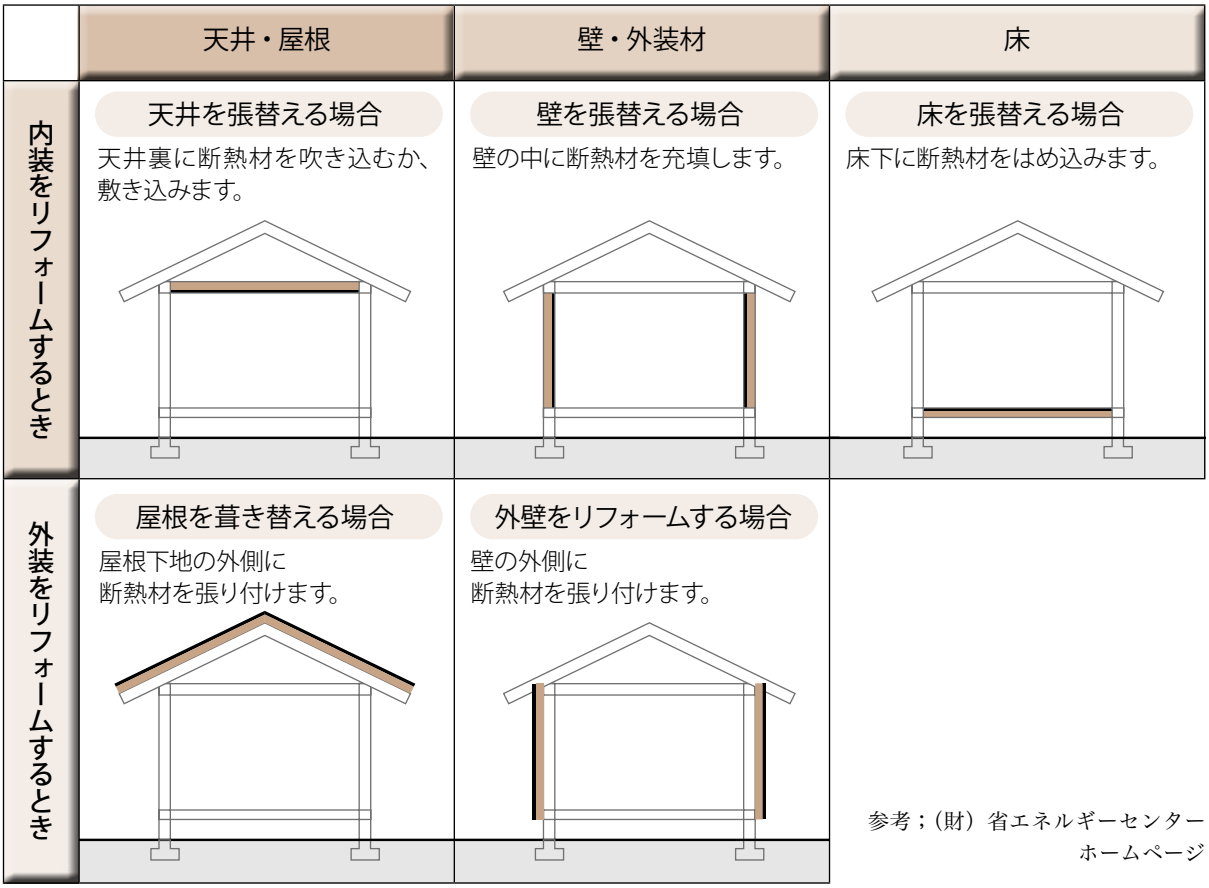
その他の自然エネルギーや資源として、風力発電、雨水貯留システムなどがあります。

(7) 省エネリフォーム

断熱の基本は、住宅をすっぽりくるむ事です。ですから、部位毎にバラバラに施工するより、リフォームに合わせて全体を一度に行うと、とても効果的です。ただし、天井や屋根と壁、壁と床や基礎などの境目は、施工が難しい場所で、注意が必要です。外側に張り付ける工法では、いずれの部位も外装材を支える構造強度が必要です。施工方法などは、「福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会（フリーダイヤル 0120-782-783）」などにお問い合わせください。

外壁や屋根などの断熱改修により、断熱性能の向上が期待できますが、内装のリフォームに適した方法と外装のリフォームに適した方法があります。次ページに省エネリフォームの考え方を図示していますので、ご参照ください。

■省エネリフォームの考え方



参考；(財) 省エネルギーセンター ホームページ

3．住宅の省エネルギー基準

次世代省エネルギー基準は、日本全国を気候によって6地域に分け、各地域ごとに断熱や気密、日射遮蔽などの基準値を示したものです。この基準値は建築基準法とは異なり、建築主の義務となるものではありませんが、2000年にスタートした住宅性能表示制度の表示項目の1つ「温熱環境」の判定指標として利用されています（p 25 参照）。

次世代省エネ基準といっても特別な仕様の住宅ではなく、断熱、気密、結露防止、夏の日射遮蔽、換気の5項目が基準で示されたレベル以上になっていれば良いのです。

■次世代省エネ基準を満たすポイント

項目	留意するポイント
断熱	○床断熱 ○外壁断熱 ○天井断熱 ○窓は複層ガラス（可能なら断熱サッシ）
気密・結露防止	○連続する防湿気密層
夏の日射遮蔽	○南窓の軒・庇 ○東西窓の日除け
換気	○常時換気システム ○冷暖房はエアコン

■住宅性能表示における温熱環境性能等級と省エネルギー基準（福岡県）

性能表示制度の等級 基準名	等級2 1980年（旧基準）	等級3 1992年（新基準）	等級4 1999年(次世代基準)
A　年間暖冷房負荷［MJ/m²年］の基準値（戸建用）	1030	800	460
B-1　熱損失係数［W/m²・K］の基準値（戸建用）	5.2	4.2	2.7
B-2　夏期日射取得係数の基準値	-	0.10	0.07
C　相当隙間面積［cm²/m²・K］の基準値	-	-	5.0

4．住宅エコポイント

※平成 22 年 9 月時点

地球温暖化対策の推進及び経済の活性化を図ることを目的として、「住宅エコポイント」制度が創設されました。

(1) 住宅エコポイントとは

「住宅エコポイント」は、**①エコ住宅を新築**された方や**②エコリフォーム**をされた方に対して、一定のポイントを発行し、これを使って様々な商品との交換や追加工事の費用に充当することができる制度です。

(2) 住宅エコポイントの発行対象とポイント数

住宅エコポイントの発行対象となる工事内容等及びそのポイント数は以下の通りです。

<table>
<tr><th></th><th>対象と工事内容</th><th>発行されるポイント数</th></tr>
<tr><td>①エコ住宅の新築</td><td>＊平成 21 年 12 月 8 日～平成 22 年 12 月 31 日に建築着工したもの（平成 22 年 1 月 28 日以降に工事が完了したものに限る）※
※建築着工とは、根切り工事又は基礎杭打ち工事の着手をいいます。
[工事内容]
＊次の①又は②に該当する新築住宅
①省エネ法のトップランナー基準（住宅事業建築主の判断の基準）相当の住宅
②省エネ基準（平成 11 年基準）を満たす木造住宅
※ポイントの申請には、基準を満たすことを証明するための登録住宅性能評価機関等の第三者評価が必要です。</td><td>1 戸あたり、一律 300,000 ポイント</td></tr>
<tr><td>②エコリフォーム</td><td>＊平成 22 年 1 月 1 日～ 12 月 31 日に工事着手したもの（平成 22 年 1 月 28 日以降に工事が完了したものに限る）
※工事着手とは、ポイント対象工事を含むリフォーム工事全体の着手をいいます。
[工事内容]
＊次の①又は②の改修工事
①窓の断熱改修
②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修
※①又は②に併せて、バリアフリー改修（手すりの設置、段差解消、廊下幅等の拡幅）を行う場合は、その分のポイントが加算されます。</td><td>1 戸あたり 300,000 ポイントを限度に以下の該当工事のポイントを加算。
<table>
<tr><th colspan="3"></th><th>ポイント数</th></tr>
<tr><td rowspan="6">窓の断熱改修</td><td rowspan="3">内窓設置
外窓交換</td><td>大
(2.8 ㎡以上)</td><td>18,000</td></tr>
<tr><td>中
(1.6 ㎡以上
2.8 ㎡未満)</td><td>12,000</td></tr>
<tr><td>小
(0.2 ㎡以上
1.6 ㎡未満)</td><td>7,000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">ガラス交換</td><td>大
(1.4 ㎡以上)</td><td>7,000</td></tr>
<tr><td>中
(0.8 ㎡以上
1.4 ㎡未満)</td><td>4,000</td></tr>
<tr><td>小
(0.1 ㎡以上
0.8 ㎡未満)</td><td>2,000</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">外壁、屋根・天井、床の断熱改修</td><td>外壁</td><td>100,000</td></tr>
<tr><td>屋根・天井</td><td>30,000</td></tr>
<tr><td>床</td><td>50,000</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">バリアフリー改修
※ 1 戸あたり 50,000 ポイントを限度とします。</td><td>手すりの設置</td><td>5,000</td></tr>
<tr><td>段差解消</td><td>5,000</td></tr>
<tr><td>廊下幅等の拡幅</td><td>25,000</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

※平成 22 年 9 月 10 日に住宅エコポイント制度の延長が閣議決定されましたので、今後の動向にご注意ください。

(3) ポイントを利用してできること

①商品への交換または環境寄附 ※ポイントの交換期限；平成 25 年 3 月 31 日までです。

a) 以下の商品等への交換。

＊省エネ・環境配慮製品

＊都道府県型の地域産品、全国型の地域産品

＊商品券・プリペイドカード

b) 様々な環境保全活動を実施している団体に寄附。

②追加で実施する工事費用への充当

エコ住宅の新築／エコリフォームに追加で実施する工事に、ポイントを工事費用として充当することが可能です。なお、追加工事はポイントの発行対象となる工事と同じ工事施工者が実施するもの（売買契約で住宅を購入した場合は、同じ販売事業者が発注するもの）が対象です。

※ポイントの発行対象となった工事費用への充当はできません。追加で実施する工事費用への充当ができます。

(4) ポイントの申請方法

住宅エコポイント発行・交換申請書に必要事項を記入し、必要書類を添付して、次の①又は②によって申請することができます。申請者は、新築住宅の購入者、または新築・リフォーム工事の発注者（通常は住宅所有者）です。

①窓口申請

全国各地の申請窓口に申請書類を持参して手続きを行うことができます。（平成 22 年 9 月 10 日現在の福岡県内の申請窓口は 132 箇所あります）

■申請窓口所在地の検索
http://jutaku.eco-points.jp/user/send/

②郵送申請

住宅エコポイント事務局に申請書類を郵送することで手続きを行うことができます。

■郵送申請先
〒 119-0201　新東京支店留　　住宅エコポイント申請係

(5) ポイントの申請期限等

ポイントの申請期限は、以下の通りです。

①エコ住宅の新築

一戸建て住宅の場合；平成 23 年　6 月 30 日まで

共同住宅等の場合　；平成 23 年 12 月 31 日まで ※但し、階数が 11 以上の場合、平成 24 年 12 月 31 日まで

②エコリフォーム　　；平成 23 年　3 月 31 日まで

問合わせ先；住宅エコポイント事務局　ホームページ　**http://jutaku.eco-points.jp/**
ナビダイヤル（有料）　**0570-064-717**
IP 電話からのお問い合わせ（いずれも有料）
申請前の方　**03-5911-7803**
申請後の方　**03-5911-7804**

(6) 市町村の上乗せ助成制度

福岡市及び久留米市には、国の「住宅エコポイント制度」を活用した省エネリフォーム工事に対し、上乗せ補助があります。

【福岡市】 「福岡市住宅省エネ改修助成事業」（p112 参照）
問合せ先；福岡市 住宅都市局 住宅部 住宅計画課 **TEL 092-711-4598**
【久留米市】「住宅エコリフォーム助成事業」（p115 参照）
問合せ先；久留米市 都市建設部 住宅企画室 **TEL 0942-30-9139**

5．住宅の省エネルギー対策に係る助成制度

(1) 減税制度

省エネルギー対策を行った住宅（新築、リフォーム）に対する減税制度として、以下の３つがあります。

＊ 省エネローン減税 （p121「③特定増改築等住宅借入金等特別控除（省エネ改修工事促進税制）」参照）
＊ 投資型減税 （p123「③住宅特定改修特別税額控除（省エネ改修工事）」参照）
＊ 固定資産税の減額 （p124「省エネ改修に伴う減額措置」参照）

(2) 低利融資

優良住宅支援制度（フラット 35S）

住宅金融支援機構の支援制度を利用して新築又は中古住宅を購入する際に、「省エネルギー性」の基準を満たし、「優良住宅支援制度（フラット 35S）」を適用することで、当初５年間の金利が年間 0.3％優遇されます。

(3) 補助金

A) 高効率給湯器導入促進事業費補助金（経済産業省）

省エネ性能に優れた給湯器（エコキュート、エコジョーズ、エコウィルなど）の導入に対して、業界団体などから一定金額の補助金が支給されます。（例；エコキュート１台当たり 4.1 万円）

B) 住宅用太陽光発電導入支援対策費補助金（経済産業省）

住宅用に太陽光発電システムを導入する際、１kw 当たり７万円の補助金が支給されます。（標準的な戸建住宅の例；3.5kw ／棟×７万円／ kw ＝ 24 万円）

又、この国の施策とは別に以下の自治体には独自の補助があります。詳細は各自治体におたずねください。

■独自の補助がある自治体（平成 21 年９月現在）
北九州市（p106 参照）、福岡市（p111 参照）、久留米市（p114 参照）、
筑後市、宗像市、大木町、香春町、筑前町、吉富町

C) 地域協議会※民生用機器導入補助金（環境省）

地球温暖化防止に役立つ機器の住宅への導入金額の１／３以内が、地域協議会の活動を通して補助されます。対象は、高断熱住宅などへのリフォーム、省エネ設備機器、バイオマス燃料燃焼機器、小型風力発電機などです。

※地域協議会；地球温暖化防止活動を推進するために、全国各地に環境省の指導で作られた民間の組織で、地域の消費者・事業者・自治体のメンバーなどで構成する。

8 シックハウス対策

新築やリフォームした住宅に入居したら、目がチカチカする、喉が痛い、めまいや吐き気、頭痛がする、などという経験がありませんか。こうした健康への影響は住宅の室内空気環境が要因となっている可能性があります。

以前の住宅は、杉、桧などの板材やしっくいなどの建材が使用されていましたが、近年では床にフローリング材、壁は工期の短縮から壁紙を使用する住宅が多く見られるようになりました。これらの建材や家具、日用品などから化学物質が放散され、様々な体調不良を生じている状態が数多く報告され、「シックハウス症候群」として問題になっています。

また最近の住宅は居住環境の快適性が求められることから、気密性・断熱性が高まるとともに、エアコンに依存するライフスタイルの定着、外出の多いライフスタイルによる換気不足など、住スタイルの変化そのものも室内空気環境悪化の要因として考えられています。

この対策として国は、新築住宅及び既存住宅における住宅性能表示に室内の化学物質の濃度等を測定し表示する項目を追加しました。また、平成 14 年7月に建築基準法が改正され、化学物質を使った建材の使用の制限、住宅への換気装置の設置が義務付けられ、平成 15 年7月に施行されました。

1．建築基準法に基づくシックハウス対策

シックハウスの原因となる化学物質の室内濃度を下げるため、建築物に使用する建材や換気設備が建築基準法により規制されます。対象は、住宅、学校、オフィス、病院等全ての建築物の居室です。

(1) ホルムアルデヒド対策

対策１　内装仕上げの制限

① 建築材料の区分

内装仕上げに使用するホルムアルデヒドを発散する建材には、次のような制限が行われます。

木質建材（合板、木質フローリング、パーティクルボード、MDF［Medium Density Fiberboard］など）、壁紙、ホルムアルデヒドを含む断熱材、接着剤、塗料、仕上塗材などが規制の対象となり、これらには、原則としてＪＩＳ、ＪＡＳ又は国土交通大臣認定による等級付けが必要となります。

建築材料の区分	ホルムアルデヒドの発散	JIS、JAS などの表示記号	内装仕上げの制限
建築基準法の規制対象外	少ない ↑ **放散速度** 5 μg／㎡ h 以下	F☆☆☆☆	制限なしに使える
第３種ホルムアルデヒド発散建築材料	5 μg／㎡ h ～20 μg／㎡ h	F☆☆☆	使用面積が制限される
第２種ホルムアルデヒド発散建築材料	20 μg／㎡ h ～120 μg／㎡ h	F☆☆	
第１種ホルムアルデヒド発散建築材料	↓ 多い 120 μg／㎡ h 超	旧 E_2Fc_2 又は表示無し	使用禁止

※1　μg（マイクログラム）：100 万分の 1g の重さ。放散速度1μg／㎡ h は建材1㎡につき1時間当たり1μg の化学物質が発散されることをいいます。
※2　建築物の部分に使用して5年経過したものについては、制限なし。

② 第２種・第３種ホルムアルデヒド発散建築材料の使用面積の制限

第２種及び第３種ホルムアルデヒド発散建築材料については、次の式を満たすように、居室の内装の仕上げの使用面積が制限されます。

$$\underbrace{N_2S_2}_{\text{第2種分}} + \underbrace{N_3S_3}_{\text{第3種分}} \leqq A$$

S_2 ：第２種ホルムアルデヒド発散建築材料の使用面積
S_3 ：第３種ホルムアルデヒド発散建築材料の使用面積
A ：居室の床面積

居室の種類	換気回数	N_2	N_3
住宅等の居室(※)	0.7 回／h以上	1.2	0.20
	0.5 回／h以上 0.7 回／h未満	2.8	0.50
上記以外の居室(※)	0.7 回／h以上	0.88	0.15
	0.5 回／h以上 0.7 回／h未満	1.4	0.25
	0.3 回／h以上 0.5 回／h未満	3.0	0.50

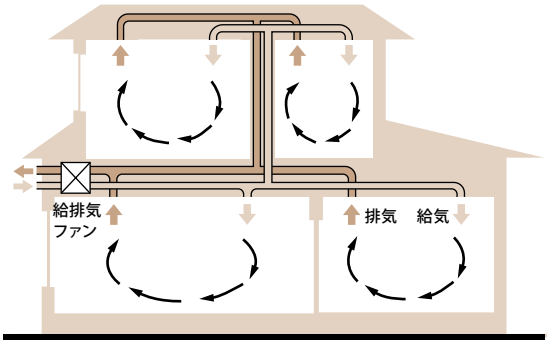
※　住宅等の居室とは、住宅の居室、下宿の宿泊室、寄宿舎の寝室、家具その他これに類する物品の販売業を営む店舗の売場をいいます。
上記以外の居室には、学校、オフィス、病院など他の用途の居室が全て含まれます。

対策２　換気設備設置の義務付け

ホルムアルデヒドを発散する建材を使用しない場合でも、家具からの発散があるため、原則として全ての建築物に機械換気設備の設置が義務付けされます。

居室の種類	換気回数
住宅等の居室	0.5 回／h 以上
上記以外の居室	0.3 回／h 以上

24 時間換気システムの一例



対策３　天井裏などの制限

機械換気設備を設ける場合は、天井裏、床下、壁内、収納スペースなどから居室へのホルムアルデヒドの流入を防ぐため、下表①～③のいずれかの措置が必要となります。

例えば住宅の場合、換気回数 0.5 回／h 以上の機械換気設備（いわゆる 24 時間換気システムなど）の設置が必要となります。

ただし、収納スペースなどであっても、 建具にアンダーカット（下部の隙間）等を設け、かつ、換気計画上居室と一体的に換気を行う部分については、居室とみなされ、対策１の対象となります。

①建材による措置	天井裏などに第1種、第2種のホルムアルデヒド発散建築材料を使用しない（F ☆☆☆以上とする）
②気密層、通気止めによる措置	気密層又は通気止めを設けて天井裏などと居室とを区画する
③換気設備による措置	換気設備を居室に加えて天井裏なども換気できるものとする

(2)　クロルピリホス対策

居室を有する建築物には、しろあり駆除剤のクロルピリホスの使用が禁止されます。

2．生活上のチェックポイント

建築基準法さえ守ればシックハウス対策は十分、というわけではありません。住宅選びに当たっては、トルエン、キシレンなど他の化学物質対策もしっかりチェックしましょう。また、家具や防虫剤、化粧品、タバコ、ストーブなども化学物質の発生源となります。身の回りの日用品や換気など、住まい方にも十分気をつけましょう。

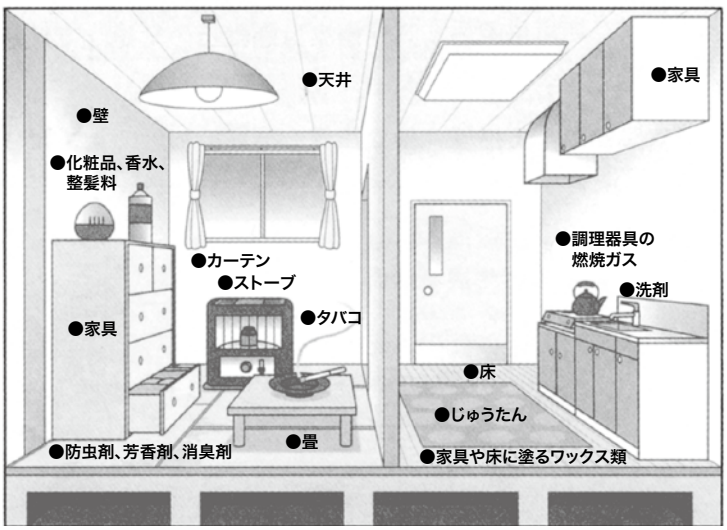
●特に、新築時や夏期は、適切な換気を心がけましょう

① 24 時間換気システムのスイッチは切らずに、常に運転するようにする。
②新築やリフォーム当初は、室内の化学物質の発散が多いので、しばらくの間は換気や通風を十分行うように心がける。
③特に夏は化学物質の発散が増えるので室内が著しく高温多湿となる場合（温度 28℃、相対湿度 50％超が目安）は、窓を閉め切らないようにする。
④窓を開けて換気する場合は、複数の窓を開けて、汚染空気を排出するとともに、新鮮な空気を室内に導入するようにする。
⑤換気設備は、フィルターの清掃など定期的に維持管理する。

●意外なものも発生源となることがあるので、化学物質の発生源を減らしましょう

①新しい家具やカーテン、じゅうたんにも化学物質を発散するものがあるので注意が必要。
②家具や床に塗るワックス類には、化学物質を発散するものがあるので注意が必要。
③防虫剤、芳香剤、消臭剤、洗剤なども発生源となることがある。
④化粧品、香水、整髪料なども影響することがある。
⑤室内でタバコを吸うことは避けたほうが望ましい。
⑥開放型ストーブ、排気を室内に出す暖房器具（ファンヒーター等）の使用は避け、排気を外部に出すもの（FF 式ストーブ等）など室内空気の汚染が少ない暖房器具を使用することが望ましい。

化学物質の主な発生源



9 アスベスト対策

(1) アスベストとは

アスベストは、石綿とも呼ばれる繊維状の天然鉱物の総称で、クリソタイル（白石綿）、アモサイト（茶石綿）、クロシドライト（青石綿）、トレモライト（透角閃石綿）、アンソフィライト（直閃石綿）、アクチノライト（陽起石綿）があります。耐熱性、耐薬品性、絶縁性などの特性に優れているため、セメント板、スレート、サイディングなどに加工され、建築物の壁、屋根、外装などの建材に多く使用されてきました。

アスベストは、そこにあること自体が直ちに問題ということではなく、飛び散ること、吸い込むことが問題となるため、労働安全衛生法や、大気汚染防止法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律などで飛散防止の対策が取られています。

(2) 吹付けアスベスト等

吹付けアスベストとは、アスベストとセメントなどの結合材とを一定の割合で水を加えて混合し、吹付け施工したものです。吹付けアスベストの吹付け作業は昭和 30 年頃から始まり、多くの建築物で行われてきました。また、吹付けアスベストに加え、吹付けロックウールや吹付けひる石などの吹付け材にもアスベストを含有しているものがあります（以下、「吹付けアスベスト等」といいます）。

吹付けアスベスト等が劣化すると、空気中にアスベストが飛散します。飛散したアスベストを吸入し、長期の潜伏期間を経た後に、アスベスト肺、肺がん、悪性中皮腫などの健康被害が発生するおそれがありますので、除去、封じ込め、囲い込みなどの飛散防止を行う必要があります。

(3) 吹付けアスベスト等がある建物の改修・解体時の対策

改修の方法としては、特殊な塗料を塗る「封じ込め」、シートや板等で覆う「囲い込み」及び「除去」の３つの方法があり、状況に応じて適切な方法を選ぶことが必要です。また、建物の解体時には、あらかじめ吹付けアスベスト等を除去する必要があり、アスベストを含む建材が使用されている建物の改修・解体にあたっても、アスベストの飛散を防止するよう留意しましょう。

なお、アスベストを含有する吹付け材、断熱材、保温材、耐火被覆材及び成型板等を使用した建物を改修・解体する際には、大気汚染防止法及び労働安全衛生法に基づく届出が必要な場合や、作業での遵守事項が定められているので、注意が必要です。

問合せ先； p130 をご覧ください。

❖ 建築に関する法律等 ❖

1　建築に伴う手続き（p81）／2　建築物の設計・施工監理（p82）／3　市街化区域と市街化調整区域（p82）
4　用途地域等（p83）／5　敷地と建築物との関係（p84）／6　建築物の敷地と道路との関係（p85）
7　建築物の高さの制限（p87）／8　防火地域と準防火地域（p91）／9　相隣関係（p91）
10　良好なまちなみを守るルール（p98）／　建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（p101）

住まいは、建築基準法や都市計画法などの様々な法律の規制に従って建てなければなりません。下図に示すように、それぞれの敷地に、建てられる建築物の用途や規模、高さ、道路との関係などの条件が定められています。また、建築確認や登記をはじめとする手続きが定められています。さらに、県や市町村が定める条例による規制や特定の地域内に適用される建築協定や地区計画が定められていることもあります。

住まいづくりにあたっては、この章で紹介する敷地や建築の規制を調べ、これらをしっかり守って、安全・快適で住み良い住まいづくりをすすめましょう。

- 建築に伴う手続き
- 建築物の設計・工事監理
- 市街化区域と市街化調整区域
- 用途地域等
- 敷地と建物との関係
- 建築物の敷地と道路との関係
- 建築物の高さの制限
- 防火地域と準防火地域
- 相隣関係
- 良好なまちなみを守るルール
- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律

一口メモ　建築基準法とは？

建物の敷地や構造、平面や設備などに関する基本的な法律が建築基準法です。この法律は建物の用途、構造、設備やその敷地について、最低の基準を定め、その遵守を国民に義務づけています。この法律は建物を安全につくることによって、人命や財産を保護するとともに、衛生的で快適な住環境を維持することを目的としています。

1 建築に伴う手続き

1．建築確認申請

建築物を新築、増築、改築及び移転や大規模の模様替えなどをする時、又は工作物（高さが４ｍを超える広告塔や高さが２ｍを超える擁壁等）を築造する時は、工事着手前に建築基準法に適合しているかどうかの確認を建築主事等に受ける必要があり、確認を受けなければ工事に着手することができません。

「確認申請（建築物・工作物）」を提出しなければならないのは建築主又は築造主で、設計業者などは建築主等の代行をしていることになります。

提出された確認申請は、建築基準法に適合していることを確認された場合は、「確認済証」が交付されます。（福岡市においては、確認済証に工事中の注意事項を添付していますので、工事着手前に再度お確かめください。）

また、工事現場には、「建築基準法による確認済の表示板」を掲げてください。

(1) 工事が完了した場合

工事が完了した場合は、完了検査を申請しなければなりません。建築確認申請に基づき工事がなされているかの検査を行い建築基準法に適合していれば「検査済証」が交付されます。（福岡市においては、建築物完了検査済シールを貼付しています。）

■建築物完了検査済シール

(2) 中間検査制度について

福岡県の場合、次に掲げる建築物は、上記 (1) の完了検査とは別に「中間検査」を受けなければなりません。なお、中間検査の対象となる建築物や中間検査の時期は特定行政庁により異なりますので、北九州市、福岡市、大牟田市、久留米市ではそれぞれの市にお問い合わせください。

○木造建築物

○鉄筋コンクリート造３階建て以上の共同住宅

（なお、福岡市においては、中間検査を実施合格した現場について、現場の確認表示板に中間検査済シールを貼付しています。）

■［例］中間検査を受けなければならない建築物（福岡市の場合）

構造規模		特定工程（検査を受ける時期・工程）
木造建築物（新築の住宅（共同住宅等を含む））		屋根の小屋組工事及び構造耐力上主要な軸組工事
鉄骨造建築物（階数３以上で、かつ延べ面積 2,000 ㎡未満）		鉄骨の建て方完了時又は第１節の建て方工事
鉄筋コンクリート造等建築物で階数３以上の共同住宅	延べ面積 500 ㎡超のもの	基礎の配筋工事
		1階の柱、２階の床及びはりの配筋工事
	延べ面積 500 ㎡以下のもの	２階の床及びはりの配筋工事

(3) 確認申請、中間検査及び完了検査申請手数料について

建築物や工作物の確認申請書、中間検査申請書及び完了検査申請書を提出する場合、規模等によって、手数料を納めなければなりません。

(4) 既存建築物の増築について

既存建築物に増築を行う場合、増築部分の面積や既存部分との接合方法等により、耐震診断等安全性の確認が必要になります。

確認申請書等の提出及び問合せ先

問合せ先； 福岡県内各県土整備事務所（1支所を含む11箇所）[p130参照]

北九州市 建築都市局 指導部 建築審査課	**TEL 093-582-2535**
福岡市 住宅都市局 建築指導部 建築審査課	**TEL 092-711-4577**
大牟田市 都市整備部 建築指導課	**TEL 0944-41-2797**
久留米市 都市建設部 建築指導課	**TEL 0942-30-9089**

及び民間の指定確認検査機関の担当窓口（省略）

2 建築物の設計・工事監理

建築士法では建築物が一定以上の規模になると、設計や工事監理は建築士の資格（構造設計1級、設備設計1級、1級、2級、木造）を持っていないとできません。また、登録を受けている建築士事務所のみ業務を行うことができます。

工事監理は、設計図書の通り工事が行なわれているかどうかを監理するもので、設計と施工の関係がうまくいくように行います。設計も工事監理も素人には難しいので、登録を受けている建築士事務所で自分にあった、信頼できる設計業者を選びましょう。

3 市街化区域と市街化調整区域

都市計画法で都市計画区域という区域が定めてあり、その区域内は原則として市街化区域と市街化調整区域に区分けされています。

市街化区域はすでに市街地を形成している区域や、概ね10年以内に優先的に、また、計画的に市街化を図る区域です。1,000m^{2}以上の開発行為は許可を得なければ建物が建てられません。（※開発行為：建物を建てるための土地の区画形質の変更、土地の埋立や造成等）

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として定められています。市の郊外で田畑や山林が多く残っているところは市街化調整区域になっているところが多く、この市街化調整区域では、特別な場合を除き、開発行為や建築は許可されません。

従って、いかにも家が建てられそうな広告や、数年後必ず建てられるといった話などは注意が必要です。

いずれにしても、県土整備事務所又は市町村に問い合わせたり、出向いて確認することが

必要です。

なお、県内各地に準都市計画区域が指定されており、準都市計画区域内では建築基準法等に関する規制及び確認申請手続き等が生じますのでご注意ください。例えば久留米市では、平成 20 年 3 月 31 日から久留米市城島町（全域）及び田主丸町（一部除く）を準都市計画区域として指定しています。

問合せ先；	【北九州市】	北九州市 建築都市局 指導部 宅地指導課	TEL 093-582-2644
	【福岡市】	福岡市 住宅都市局 建築指導部 開発指導課	TEL 092-711-4587
	【久留米市】	久留米市 都市建設部 都市計画課	TEL 0942-30-9083
		（準都市計画区域について）	
		久留米市 都市建設部 建築指導課	TEL 0942-30-9089
	【その他の福岡県内】	福岡県 建築都市部 都市計画課	TEL 092-643-3715

4 用途地域等

用途地域制度は、良好な市街地環境の形成や、都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として都市計画で定めるもので、建築基準法と合わせて建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどを規制・誘導する制度です。

(1) 用途地域の種類

第一種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域	準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するための地域
第二種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域	近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するための地域
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域	商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するための地域
第二種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域	準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するための地域
第一種住居地域	住居の環境を保護するための地域	工業地域	主として工業の利便を増進するための地域
第二種住居地域	主として住居の環境を保護するための地域	工業専用地域	工業の利便を増進するための地域

(2) 用途地域と建築物の用途の関係

各用途地域の中では、建築することができない建築物や建築することができる建築物の用途が定めてあり、それぞれの用途地域内の環境を守るようになっています。住宅に限っていえば、例えば第一種低層住居専用地域は戸建など低層住宅地としてはもっとも良好な住環境を形成する目的で定められています。

なお、建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に別の法律等によって制限を受ける地域がありますのでご注意ください。

■用途地域による建築物の主な用途制限〈平成 19 年 11 月 30 日より適用〉

分類	建物用途	用途地域											
		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住居施設	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	兼用住宅のうち店舗、事務所などの用に供される部分が一定規模以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
商業・業務施設	店舗、飲食店等	×	△	△	△	△	△	△	○	○	○	△	△
	事務所等	×	×	×	△	△	○	○	○	○	○	○	○
	ホテル、旅館	×	×	×	×	△	○	○	○	○	○	×	×
	ボーリング場、スケート場、水泳場	×	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	×
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	△	△	○	○	○	△	△
	マージャン屋、ぱちんこ屋等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	△	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	△	○	○	○	×	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
	工場	×	×	×	△	△	△	△	△	△	△	○	○

○は、建てられる用途　×は、建てられない用途　△は、業種・規模・使用動力その他の条件で規制が分かれますので、注意が必要です。
その他の建物の用途についてもご注意下さい。　▲　風俗営業に該当するものは、風営法等により営業が規制されます。

(3) 工業専用地域及び農地

敷地が工業専用地域に指定されている場合には、原則として住宅を建てることができないので注意が必要です。

また、田や畑などの農地は、農地法の定めによって利用目的の変更（農地転用）をしなければ、住宅を建てることはできません。この場合、建設地の農業委員会に申請を行いますが、市街化区域の場合には、一般的に届出だけで済みます。

問合せ先；　p82 をご覧ください。

5 敷地と建築物との関係

用途地域ごとに、敷地の広さや道路の状況に応じて建てられる建築物の規模（建築面積や延べ床面積）が制限されています。

(1) 建築面積

建築物を真上から見たとき（柱又は壁の中心線でみます。）の面積。ただし、水平距離 1 mを超える軒やひさし等があるときは、その先端から水平距離 1 m後退した線で囲まれた部分を建築面積に算入します。(地階で地盤面上 1 m以下にある部分は除きます。)

(2) 建ぺい率

建築面積がその建物の敷地面積の何パーセントであるか、その割合を建ぺい率といいます。それぞれの敷地の建ぺい率の限度は、都市計画担当部署にある用途地域図により確認できます。

（例）建築面積 70m² 敷地面積 200m² 建ぺい率の限度 40%の場合

$$\frac{\text{建築面積 } 70\text{m}^2}{\text{敷地面積 } 200\text{m}^2} \times 100 = 35 \text{..... 建ぺい率は 35\% < 建ぺい率の限度 40\% ...OK}$$

(3) 延べ面積

各階の床面積の合計の面積です。（床面積とは、壁その他の区画の中心線で囲まれた面積）２階建の場合＝１階の床面積＋２階の床面積

（例）延べ面積＝１階 70m² ＋２階 50m² ＝ 120m²

(4) 容積率

延べ面積がその建物の敷地面積の何パーセントであるか、その割合を容積率といいます。それぞれの敷地の容積率の限度は、都市計画担当部署にある用途地域図により確認できます。

（例）延べ面積 120m²　敷地面積 200m² 容積率の限度 80％の場合

$$\frac{\text{延べ面積 } 120\text{m}^2}{\text{敷地面積 } 200\text{m}^2} \times 100 = 60 \text{.....} \text{ 容積率は 60％＜容積率の限度 80％ ...OK}$$

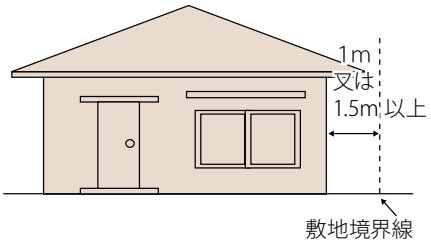
なお、容積率は、都市計画で指定されている数値と前面道路との関係で前面道路の幅員に、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域は 10 分の４を、その他の地域は10分の６を乗じて求めたもののいずれか低い方となります。（前面道路の幅員が 12 m以上の場合を除く。）

（例）都市計画で定められた容積率が 300％の第一種住居地域で、前面道路の幅員が６mの場合

6×4/10 ＝ 2.4　容積率は 240％となります。

(5) 敷地境界線からの外壁の後退距離

第一種及び第二種低層住居専用地域では建物の外壁を敷地境界線から１m又は 1.5 m以上離さなければならないところがあります。防火地域内にある建物で耐火建築物であるものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができます。



(6) 最低敷地面積の制限

自治体によっては、敷地面積の最低限度を定めている場合がありますので、各自治体都市計画担当部署にご確認ください。

6 建築物の敷地と道路との関係

(1) 接道義務

計画建物を建てるには、道路に建物の敷地が直接接していなければなりません。また、敷地が原則として道路に２m以上接している必要があります。

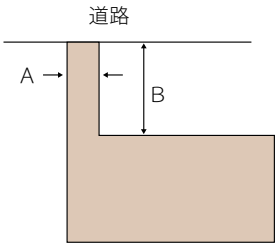
この場合の道路とは、建築基準法上の道路をいい、公道又は都市計画法等により築造された幅員（道路の幅）が４m以上の道路や２項道路などです。

一口メモ　宅地を購入する前に、道路と敷地の関係を確認しましょう！

宅地の購入に当たっては道路と敷地の関係がどうなっているかが重要なポイントの一つとなります。

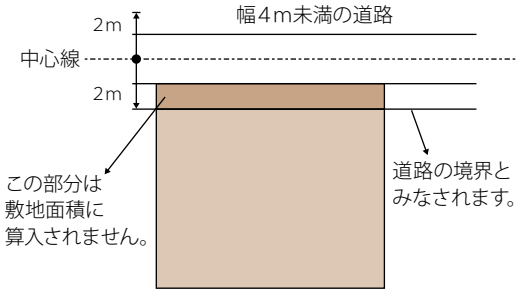
なお、それぞれの道路は個別の問題を抱えていることがありますので、詳細は市町村担当窓口にご相談ください。

●路地状で道路に接する敷地



路地状の部分で道路に接する場合は、その部分の幅員（A）は２m以上必要です。通常、路地状の部分の長さ（B）には制限はありませんが、安全確保上、あまり長くない方が良いでしょう。ただし、３階建ての場合は、非常用進入口からの距離（B）が制限を受けることがあります。

●幅員が狭い道路に面した敷地



４m未満の道路は、その中心線から2mずつ後退した線が道路境界線とみなされます。

建築物が立ち並び、道の幅が1.8ｍ以上で４ｍ未満の昔からある道で特定行政庁が指定したもの（いわゆる２項道路）は、その道路の中心線から水平距離で２ｍ後退した線が道路と敷地の境界線とみなされ、その線ともとの道路との境界線に囲まれた部分に建築物や、門、塀、敷地を造成するための擁壁をつくることはできません。
（建築基準法第 42 条第２項、第 44 条）

問合せ先；　p82 をご覧ください。

(2) 都市計画道路

都市計画道路は、都市の骨格を形成する重要な道路であり、都市計画法に基づき都市計画決定された道路です。都市計画道路の区域内では、都市計画法により建築の規制がありますので、建築計画をする場合には、あらかじめ各市町村の窓口へお問い合わせください。

①都市計画道路のうち、整備事業に着手している区間については、原則として建築できません。

②都市計画道路が都市計画決定されており整備事業に未着手の場合、当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ容易に移転し、もしくは除去することができるものであると認めるときは、建築の許可を受けることにより建築することができます。

A 建物の階数が２以下※であること

B 地階を有しないこと

C 主要構造部（壁、柱、はり、屋根、階段、床）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること

※福岡市内の商業系用途地域については、条件によって３階までの緩和規定がありますので、別途お問い合わせください。

問合せ先；

【北九州市の場合】	北九州市 建築都市局 計画部 都市交通政策課	**TEL 093-582-2518**
【福岡市の場合】	福岡市 住宅都市局 都市計画部 交通計画課	**TEL 092-711-4393**
	福岡市 道路下水道局 計画部 道路計画課	**TEL 092-711-4462**
	（都市計画道路の事業実施に関するもの）	
【久留米市の場合】	久留米市 都市建設部 都市計画課	**TEL 0942-30-9083**

7 建築物の高さの制限

高さの制限は周辺への圧迫感や日照、通風、採光を確保し、地域特性に応じた環境を維持するために用途地域ごとに異なる内容が定められています。

(1) 道路斜線制限（前面道路との関係からの制限）

道路斜線制限は、各用途地域とその場所の容積率に応じて道路斜線制限を受ける範囲があり、その範囲内が道路からの高さの制限を受けます。

■用途地域ごとの道路斜線制限

用途地域	容積率	適用距離	斜線の傾き
●第一種低層住居専用地域 ●第二種低層住居専用地域 ●第一種中高層住居専用地域 ●第二種中高層住居専用地域 ●第一種住居地域 ●第二種住居地域 ●準住居地域	200%以下	20m	1.25/1
	200%を超え300%以下	25m	
	300%を超え400%以下	30m	※1 [1.5/1]
	400%を超える	35m	
●近隣商業地域 ●商業地域	400%以下	20m	1.5/1
	400%を超え600%以下	25m	
	600%を超え800%以下	30m	
	800%を超え1000%以下	35m	
	1000%を超え1100%以下	40m	
	1100%を超え1200%以下	45m	
	1200%を超える	50m	
●準工業地域 ●工業地域 ●工業専用地域	200%以下	20m	1.5/1
	200%を超え300%以下	25m	
	300%を超え400%以下	30m	
	400%を超える	35m	
●市街化調整区域	200%以下	20m	1.5/1
	200%を超え300%以下	25m	
	300%を超える	30m	

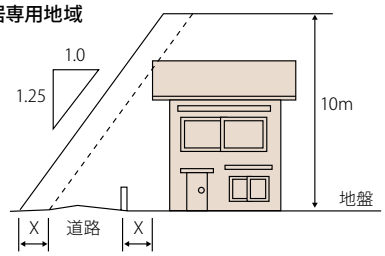
※1　第一種、第二種低層住居専用地域以外の区域で前面道路の幅員が12m以上である場合、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が前面道路の幅員に1.25を乗じて得たもの以上の区域内においては、1.5。

◇記載された規定以外に天空率による制限を適用することができる。

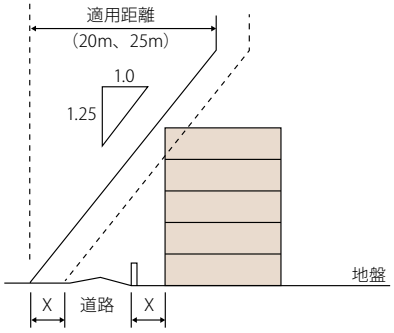
◇適用距離＝道路斜線制限を受ける道路からの距離

◇制限の内容は、地方公共団体により異なります。

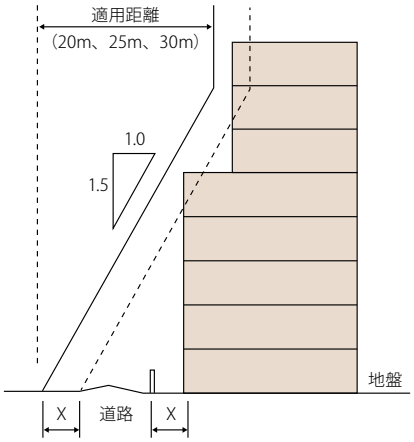
第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域



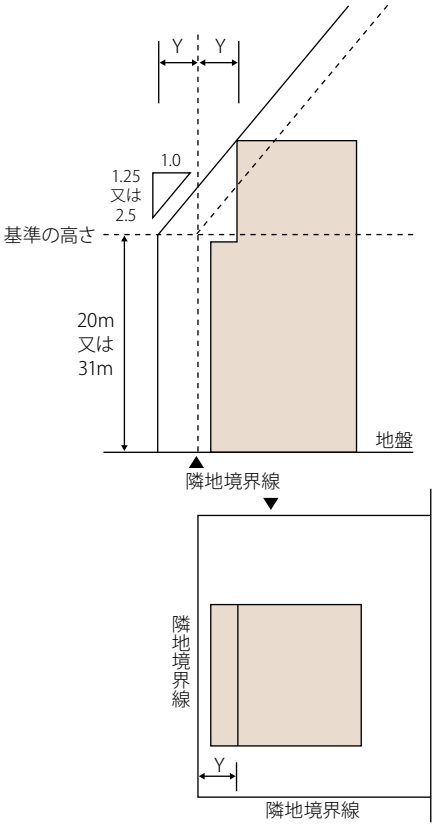
その他の地域



※ブロック塀の高さが道路から1.2m以下であるなど一定の要件を満たせば実線の範囲内で緩和されることがあります。

(2) 隣地斜線制限（隣地境界からの制限）

第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域では高さ 20 mを超える部分、その他の用途地域内（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を除く）では高さ 31 mを超える部分は、隣地境界からの高さの制限を受けます。



※Ｙ＝基準の高さを超える部分の隣地境界線から建物までの最短距離

■用途地域ごとの隣地斜線の制限

用途地域	基準の高さ	斜線の傾き
●第一種中高層住居専用地域 ●第二種中高層住居専用地域 ●第一種住居地域 ●第二種住居地域 ●準住居地域	20m	1.25 / 1
●近隣商業地域 ●商業地域 ●準工業地域 ●工業地域 ●工業専用地域 ●市街化調整区域 ●用途地域指定のない区域	31m	2.5 / 1

(3) 北側斜線制限（北側の隣地境界又は道路境界との関係からの制限）

北側斜線制限には用途地域に対応するものと高度地区によるものがあります。

用途地域に対応した北側斜線制限は第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域に適用されます。

また、福岡市などでは、その他の住居系用途地域や近隣商業地域の一部に、右のページに示す第一種 15m 高度地区、第二種 15m 高度地区、第一種 20m 高度地区又は第二種 20m 高度地区が定められています。

■北側斜線の制限

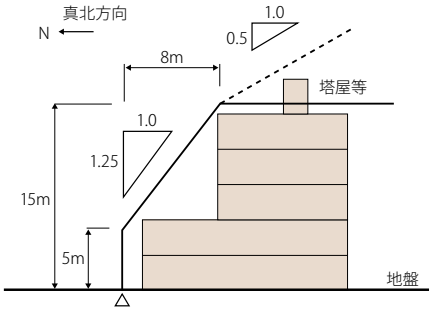
用途地域	立ち上がりの高さ	斜線の傾き
●第一種低層住居専用地域 ●第二種低層住居専用地域	5m	1.25 / 1
●第一種中高層住居専用地域 ●第二種中高層住居専用地域	10m ※2	1.25 / 1 ※2

※２　日影規制の適用がある場合は除く。
◇記載された規定以外に天空率による制限を適用することができる。

■高度地区の例（福岡市の場合）

第一種 15 メートル高度地区

（軒の高さが7メートル未満かつ、地下を除く階数が2以下の建築物には適用なし）

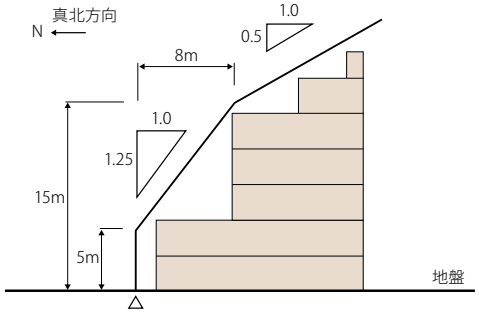


北側隣地境界線又は
北側の道路の反対側の境界線

※一団の住宅団地等の建築物や塔屋などの建築物の部分については、点線の範囲で緩和されることがあります。

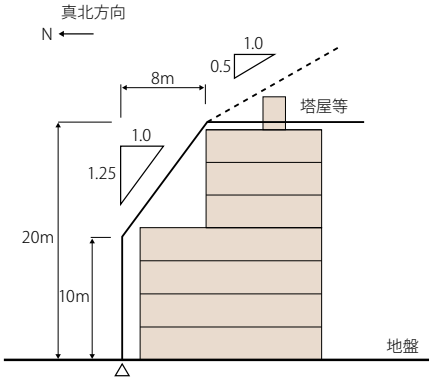
第二種 15 メートル高度地区

（軒の高さが7メートル未満かつ、地下を除く階数が2以下の建築物には適用なし）



北側隣地境界線又は
北側の道路の反対側の境界線

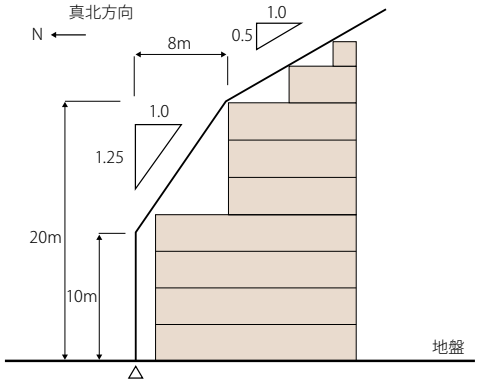
第一種 20 メートル高度地区



北側隣地境界線又は
北側の道路の反対側の境界線

※一団の住宅団地等の建築物や塔屋などの建築物の部分については、点線の範囲で緩和されることがあります。

第二種 20 メートル高度地区



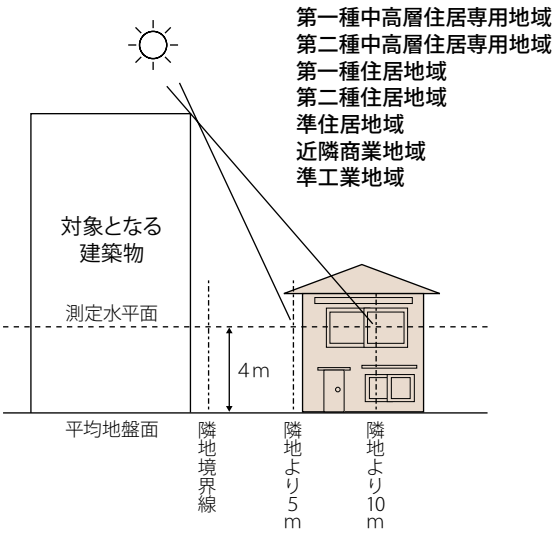
北側隣地境界線又は
北側の道路の反対側の境界線

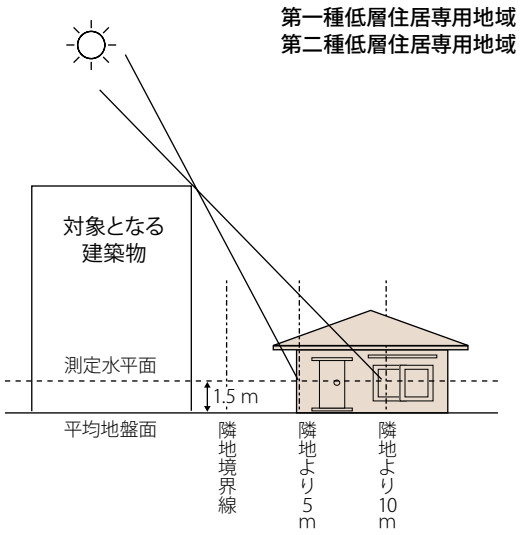
(4) 日影による高さの制限

建築される中高層建築物によって生じる日影は、隣接地との敷地境界線から５mを超える範囲において一定の時間以上の日影が生じないよう、建築基準法で定められています。日影規制を受ける地域は、用途地域とその地域の容積率や高度地区の指定の状況で決まっています。

●影の長さ
～冬至日の午前８時から午後４時までの８時間において、生じさせてはならない日影の時間

対象となる区域		対象となる建築物	日影を測定する平均地盤面からの高さ	敷地境界からの水平距離と規制される日影時間		
用途地域	容積率及び高度地区			範囲	5m を超え 10m 以内	10m を超える
●第一種低層住居専用地域 ●第二種低層住居専用地域	50,60% の区域	軒の高さが 7m を超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(一)	3 時間	2 時間
	80,100,150,200% の区域			(二)	4 時間	2.5 時間
●第一種中高層住居専用地域 ●第二種中高層住居専用地域	100% の区域	高さが 10m を超える建築物	4m	(一)	3 時間	2 時間
	150,200,300% の区域			(二)	4 時間	2.5 時間
●第一種住居地域 ●第二種住居地域 ●準住居地域	200% の区域であって 15m 高度地区	高さが 10m を超える建築物	4m	(一)	4 時間	2.5 時間
	200% の区域（15m 高度地区を除く）300,400% の区域			(二)	5 時間	3 時間
●近隣商業地域 ●準工業地域	200% の区域であって 15m 高度地区又は 20m 高度地区	高さが 10m を超える建築物	4m	(二)	5 時間	3 時間



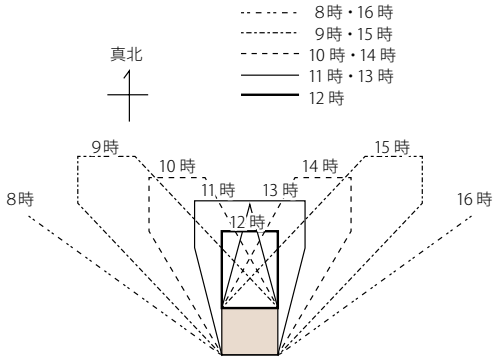


福岡県の各時刻における冬至日の影の長さは、平均地盤面からの建物の高さに北緯34°における影の倍率を乗じて求めます。

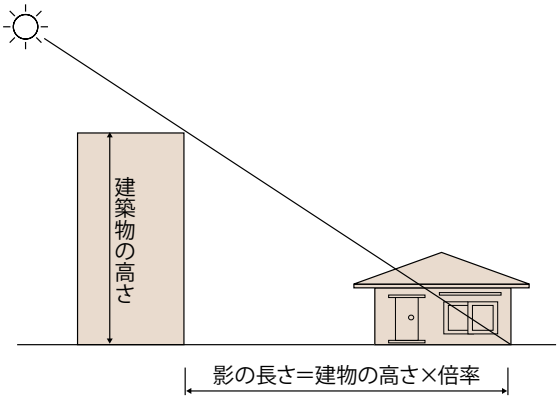
なお、影の倍率及び太陽の方位角は下表によります。

■影の倍率と太陽の方位角（北緯 34°の例）

時刻	8時・16時	9時・15時	10時・14時	11時・13時	12時
影の倍率	6.26	3.01	2.06	1.68	1.57
太陽の方位角	53° 34	43° 07	30° 39	16° 03	0°

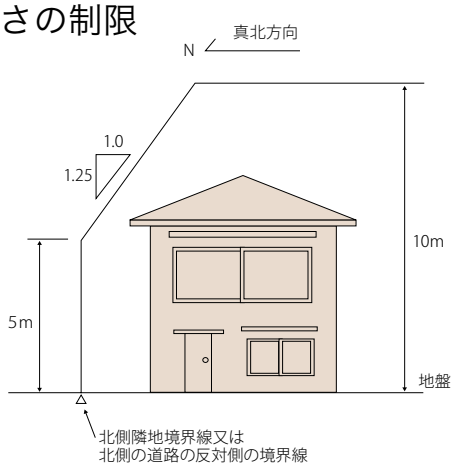


1日の影の動き



(5) 第一種及び第二種低層住居専用地域内の高さの制限

第一種及び第二種低層住居専用地域内は、北側斜線制限のほかに高さ 10 m を超える建物は建築できない高さの制限があります。



8 防火地域と準防火地域

火災から人命や財産を守るために防火地域及び準防火地域が定められています。それぞれの地域に防火のための構造や仕上げ材についての措置が義務づけられています。

9 相隣関係

建築する土地と隣接地との関係は、民法に相隣関係の規定（第 209 条から第 238 条）が設けられていますが、異なった慣習があればそれに従う例も多く、法律だけでは解決できないむずかしさもあります。隣り近所と平穏な関係を築いていくことを望むのはどこに住んでも変わりありませんが、問題が生じた場合は、互いに誠意をもって、話し合いのうえ解決していくようにしましょう。

1．相隣関係の法律

(1) 民法

① 隣地使用権（第 209 条）

○土地の所有者は境界又はその近傍において建物を築造し、又はこれを修繕するために必要な範囲内において、隣地の使用を請求することができます。ただし、隣人の承諾がなければ住家に立ち入ることはできません。

○前記の場合において、隣人が損害を受けたときは、その補償金を請求することができます。

② 袋地所有者の囲にょう地通行権（第 210 条～第 212 条）

○ある土地が他人の土地に囲まれていて公道に通じていないときは、その土地の所有者は公道に出入りするため、回りの土地（囲にょう地）を通行することができます。（第 210 条）

○通行の場所及び通行の方法は、通行権を有する者のために必要な限度で、かつ、囲にょう地にとって損害が最も少ないものを選ぶ必要があります。（第 211 条）

○通行権を有する者は、通行地の損害に対して補償金を払わなければなりません。この場合、通路開設のために生じた損害に対するものは一時的に払う必要がありますが、その他のものは 1 年ごとに払うことができます。（第 212 条）

③ 隣地からの自然流水の受認義務（第 214 条）

○土地の所有者は、隣地から水が自然に流れてくる（雨水等の自然流水）のは、やむを得ないものとして、これを妨げてはいけません。（しかし、土地の所有者はなるべく自分の敷地内で雨水等の処理をし、低地の人に迷惑をかけないよう心がけましょう。）

④ 雨水注しゃ工作物の設置禁止（第 218 条）

○土地の所有者は、直接雨水を隣地に注ぎ込むような屋根その他の工作物を設置するこ

とはできません。（雨樋などを取りつけるようにしましょう。）

⑤ 排水のための低地通水権（第 220 条）

○高地の所有者は、浸水地を乾かすため、又は家庭用、若しくは農工業用の余水を排水するため公道、公有水路、河川又は下水道に至るまで低地に水を通過させることができます。ただし低地にとって損害が最も少ない場所及び方法を選ばなければなりません。（関連・下水道法第 10 条、第 11 条）

⑥ 通水用工作物の使用権（第 221 条）

○土地の所有者は、その土地の水を通過させるため、高地又は低地の所有者が設置した工作物を使用することができます。

○前記の場合において他人の工作物を使用する者は、その利益を受ける割合に応じて工作物の設置費や保存の費用（維持費・補修費等）を負担しなければなりません。

⑦ 境界標設置権と費用負担（第 223 条・第 224 条）

○土地の所有者は隣地の所有者と共同の費用をもって境界を表示すべき物（境界標）を設置することができます。（第 223 条）

○境界標の設置及び保存の費用は相隣者が等分して負担します。ただし、測量の費用はその土地の面積に応じて負担することになります。（第 224 条）

⑧ 囲障（塀、垣根等）設置権と費用負担（第 225 条〜第 228 条）

○所有者が異なる２棟の建物の間に空地があるときは、各所有者は、他の所有者と共同の費用をもってその境界に囲障を設置することができます。（第 225 条第１項）

○当事者の協議が成立しないときは、前項の囲障は高さ２ｍの板塀か竹垣にしなければなりません。（第 225 条第２項）

○囲障の設置費及び保存の費用は相隣者が等分して負担します。（第 226 条）

○相隣者の一人は前記の材料より良好なものを使用し、又は高さを２ｍより高くして囲障を設置することができます。ただし、高さ２ｍの板塀か竹垣にする場合よりも増えた分に相当する費用は、自分で負担しなければなりません。（第 227 条）

○第 225 条、第 226 条、第 227 条の規定に異なる慣習があるときには、その慣習に従うことになります。（第 228 条）

⑨ 境界線付近の建築（第 234 条）

○建物を築造するときは境界線から 50 ㎝以上離さなければなりません。（この場合の 50 ㎝の距離とは、通常、外壁又はこれに代わる柱、基礎の外面から境界線までの距離と考えられています。）なお、境界線から外壁の後退距離については、用途地域等によって、建築基準法に別の定めがあります。

○前記に違反して建築しようとする者があるときは、隣地の所有者はその建築工事を中止し、又は 50 ㎝以上離すように変更するよう請求することができます。ただし、建築工事に着手したときから１年以上を経過したとき、又はその建築が完成した後は損害賠償の請求のみをすることができます。

⑩ 目かくしの設置（第 235 条）

○境界線から１ｍ未満の距離において、他人の宅地を観望することができる窓又は縁側を設ける場合は、隣が見えないよう目かくしをつけなければなりません。

○前記の距離は、窓又は縁側の最も隣地境界線に近い点から境界線に直角に測定します。

⑪ 境界線付近の建築に関する慣習（第 236 条）

○第 234 条、第 235 条の規定に異なる慣習があるときはその慣習に従うことになります。

⑫ 境界付近の掘削の制限（第 237 条）

○井戸、用水だめ、下水だめ又は肥料だめを掘るには境界線から２ｍ以上、池、穴蔵又はし尿だめを掘るには境界線から１ｍ以上の距離を保たなければならなりません。

○導水管を埋め、又は溝若しくは堀を掘るには、境界線からその深さの２分の１以上の距離を保たなければなりません。ただし、１ｍを超えることを要しません。

⑬ せん掘工事に際しての注意義務（第 238 条）

○境界線の近傍において、せん掘工事をするときは、土砂が崩れたり、又は水や汚液等がしみ出るのを防ぐために必要な注意を払わなければなりません。

(2) 建築基準法施行令

① 落下物に対する防護（第 136 条の５）

建築工事等を行う場合において、建築のための工事をする部分が工事現場の境界線からの水平距離が５ｍ以内で、かつ、地盤面からの高さが７ｍ以上にあるとき、その他、はつり、除却、外壁の修繕等に伴う落下物によって工事現場の周辺に危害を生ずるおそれがあるときは、国土交通大臣の定める基準にしたがって、工事現場の周囲その他危害防止に必要な部分を鉄網（かな網）又は帆布（シート）でおおう等、落下物による危害を防止するための措置を講じなければなりません。

(3) 刑法

① 境界標の損壊等（第 262 条の２）

境界標を損壊、移動もしくは除去し、又はその他の方法によって土地の境界を認識することができないようにした者は、５年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金に処せられます。

2．建築に伴う紛争の未然防止について

建築物の建築によって、近接の住宅との間に何らかの問題が生じることがあります。建築に伴う建築主等と近隣住民の間に生じている諸問題のうち、その計画内容が建築基準法等の規定に適合している場合は、民事上の問題となり、建築主と近隣住民等の間の十分な話し合いと調整により解決していただくことが基本となります。建築紛争が生じた場合は、建築主と近隣住民の双方が互譲の精神で解決に向けて取り組むことが必要となります。

福岡市、北九州市及び久留米市などでは、このような建築紛争を予防するとともに、紛争発生後の当事者間の話し合いや調整を円滑にすすめるため紛争の予防と調整に関する条例等を定め、中高層建築物等の標識設置や事前説明を義務付けるとともに市職員による調整や、弁護士、学識経験者等からなる委員会による調停制度等を設けています。

(1) 福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例

① 中高層建築物の建築関係

A 建築主等の住環境への配慮等

建築主等は、中高層建築物（高さが 10 mを超えるもの）を建築、設計又は工事を施工若しくは監理しようとする場合においては、他の建築物の日照及びテレビジョン電波受信等周辺の生活環境に及ぼす影響に配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないように努めてください。

B 建築計画等の事前説明

中高層建築物を建築する場合には建築確認申請をしようとする日の 30 日前の日から工事に着手する日までの間、現地に建築計画の概要を記載した「標識」（「予定建築物についてのお知らせ」看板）を設置し、併せて確認申請をしようとする日の 20 日前の日までに近隣住民に建築計画、工事の施工方法、中高層建築物による日影の影響などについて説明した事を報告しなければならないようになっています。

近隣住民の方は、建築主等から説明があった場合は説明を聞き、不明な点などは図面を見て確認してください。

② ワンルーム形式集合建築物の建築関係

A ワンルーム形式集合建築物とは

２以上の階数を有しかつ専用床面積が 35m² 以下の住戸数が５以上である集合住宅（共同住宅、長屋又はこれらの用途に供する部分を有する建築物）をいいます。

B 建築計画の基準

１戸当たりの専用床面積や居室の天井の高さについて、最低の限度を定めています。また、自転車置き場や荷おろし等のスペース、ごみ置き場の確保などが必要です。

建築主は、ワンルーム形式集合建築物を建築する場合は、建築確認申請をしようとする日の 30 日前の日から工事に着手する日までの間、現地に建築計画の概要を記載した「標識」（「予定建築物についてのお知らせ」看板）を設置し、併せて確認申請をしようとする日の 14 日前の日までに近隣住民に建築計画、工事の施工方法及び管理の方法について説明した事を報告しなければならないようになっています。

C 管理についての基準

建築主は管理規約を作成して入居者に当該管理規約を遵弁するよう指導するとともに、外部からもわかりやすい位置に管理上の連絡先表示板を設置することになっています。

住戸の数によって管理人室を設けて管理人を置くようになっています。

③ 特定集合住宅の建築関係

A 特定集合住宅とは

住戸の数が 10 以上である集合住宅をいいます。

B 自動車保管場所とは

車庫、空地その他自動車を通常保管するための場所をいいます。

C 設置の基準

住戸の数に対して、用途地域及び容積率に応じ、最低設置率以上の区画数の自動車保管場所を原則として敷地内に設置するようになっています。

区画の大きさなどについて、最低限を定めています。また、駐車中の他の自動車を移動することなしに、自動車の出入りが出来るように計画しなければなりません。

専用床面積が35m²以下の住戸の場合は、計算方法が異なります。

④ 福岡市中高層建築物建築紛争調停委員会

中高層建築物の建築により建築主等と近隣住民との間に建築紛争が生じ、市の調整によっても、なおその解決に至らないときは、福岡市中高層建築物建築紛争調停委員会による調停を行う制度があります。

紛争予防条例に関する問合せ先；
福岡市 住宅都市局 建築指導部 まちなみのルールづくり支援センター　**TEL 092-711-4777**

(2) 北九州市で中高層建築物等を建築する場合の手続き等

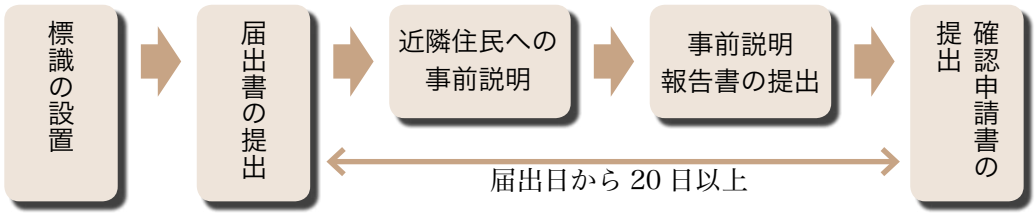
北九州市では、中高層建築物等を建築する場合、近隣住民への計画の事前公開並びに紛争の未然防止を図り、良好な居住環境の保全に資することなどを目的に、「北九州市中高層建築物等の建築に関する指導要綱」及び「北九州市共同住宅等の建築計画及び管理に関する指導要綱」を定めています。

①中高層建築物等や指定建築物を建築するとき

A 計画の届出及び近隣住民への事前説明

建築主は、一定の高さ（例：住居系の用途地域では 10 m）を超える中高層建築物や、劇場、ホテル等の指定建築物を建築する場合には、建築確認申請の 20 日前迄に、計画地に計画の概要を示す標識（建築計画のお知らせ）を設置して市へ届出をした後、速やかに、当該建築に係る建築計画の内容、施工計画の概要、日影による影響、電波障害等について、近隣住民へ説明し、その結果を市へ報告する必要があります。

■中高層建築物等の手続きの流れ



B 建築主等の居住環境への配慮等

建築主等（建築主、設計者、工事施工者、工事管理者）は、中高層建築物等を建築しようとするときは、良好な居住環境を阻害しないよう努めなければなりません。また建築工事によって、電波障害や、騒音、振動等日常の生活環境に著しい障害が生じる恐れがある場合は、障害を受ける者とあらかじめ協議し、必要な措置を講じなければなりません。

C 紛争の未然防止及び自主的解決

建築主等は、近隣住民との間に中高層建築物等の建築に関する紛争が生じないように努めなければなりません。また、紛争が生じた場合には、建築主等及び近隣住民は双方誠意をもって自主的解決をしなければなりません。

○北九州市日照関係等調整委員会

当事者同士の自主的な話合いにおいても紛争の解決に至らない場合、双方の申出により「調整」の制度を利用することができます。

これは、建築紛争が生じ、当事者間での自主的解決または市職員の指導・助言による解決の見込みがない場合、弁護士、学識経験者等からなる調整委員会による調整を行う制度です。調整できる項目は、原則として、①日照関係②工事公害③電波障害の３項目です。

②共同住宅等を建築するとき

北九州市では、共同住宅等の建築に伴う近隣住民との紛争を未然に防止するとともに、良好な近隣関係の保持を図ることを目的に、一定規模以上の共同住宅等について、建築計画及び管理に関する基準などを定めています。

A 計画の届出

建築主は、一定規模を超える共同住宅等（例：住居系の用途地域では、階数が２以上かつ 10 戸を超える住戸を有する場合）を建築する場合には、建築確認申請の 20 日前迄に、計画地に計画の概要を示す標識（建築計画のお知らせ）を設置して市へ届出をしなければなりません。なお、建築主は、近隣住民から建築計画の説明を求められたときは、速やかに説明しなければなりません。

B 建築計画に関する基準

周辺環境への配慮に努めるほか、１戸あたりの専用面積や居室の天井高さについて、最低限度を定めています。

また、ゴミ置き場や駐輪場の設置、用途地域に応じて全戸数に対する一定の割合の駐車場の確保が必要です。

ワンルーム形式の住戸数が 30 戸以上の場合は、管理人室が必要です。

C 管理に関する基準

建築主等は、共同住宅等を適正に管理するため、玄関ホール等の見やすい場所に、管理人の連絡先等の表示板を設置するとともに、管理規約にごみ出しや町内活動への参加や協力、近隣への迷惑行為の防止等を定めることとしています。

中高層建築物等に関する問合せ先；
北九州市 建築都市局 指導部 建築指導課　　**TEL 093-582-2531**

(3) 久留米市建築紛争の予防と調整に関する条例

① 中高層建築物や指定建築物等を建築するとき

A. 計画の届出及び近隣住民への事前説明

建築主は、中高層建築物（高さが 12 mを超えるもの）、劇場、映画館等の指定建築物を建築する場合には、建築確認申請の 20 日前までに、計画地に計画の概要を示す標識（予定建築物についてのお知らせ）を設置して市へ届出をした後、速やかに、当該建築に係る建築計画の内容、日照に及ぼす影響、施工計画の概要、電波障害に対する措置等について、近隣住民へ説明し、その結果を市へ報告する必要があります。

B. 建築主等の住環境への配慮等

建築主等は、中高層建築物等を建築しようとするときは、周辺の住環境に及ぼす影響に配慮し、良好な近隣関係を損なわないように努めなければなりません。また、建築工事によって電波障害等が生じる恐れがある場合は、障害を受ける者とあらかじめ協議し、必要な措置を講じなければなりません。

② ワンルーム形式集合住宅を建築するとき

A. ワンルーム形式集合住宅とは

２以上の階を有し、かつ、専用床面積が 25 ㎡以下の住戸数が 10 戸（商業地域の場合は 20 戸）を超える集合住宅をいいます。建築主は、ワンルーム形式集合住宅を建築する場合には、近隣住民へ説明し、その結果を市へ報告する必要があります。

B. 建築計画の基準

敷地の緑化に努める等、周辺環境へ配慮するほか、１戸あたりの専用面積や居室の天井高さについて、最低の限度を定めています。また、荷おろし等のスペース、自転車置場、ごみ置場の確保が必要です。

C. 管理についての基準

建築主は、当該建築物を適正に管理し、近隣住民からの問合せ等に迅速に対応できるよう、管理規約を作成して入居者に当該管理規約を遵守するよう指導するとともに、玄関近くの見やすい場所に管理方法等を記載した表示板を設置しなければなりません。また、住戸の数によっては管理人室を設けて常駐の管理人を置かなければなりません。

紛争予防条例に関する問合せ先；
久留米市 都市建設部 建築指導課　　**TEL 0942-30-9089**

(4) その他

上記以外の市町村でも建築紛争の予防に関する取り組みを行っていることがありますので、それぞれの市町村にお問い合わせください。

10 良好なまちなみを守るルール

1．住民の皆さんが主役となるルールづくり

建築物を建築する場合には、建築基準法などで、用途、構造などいろいろな基準が定められていますが、それらは広域的な見地から定められた基準であり地域毎の特性に応じた住み良い環境づくり、個性あるまちづくりを行うためには、さらにきめ細やかな基準が必要となる場合があります。

住民の皆さんの話し合いと合意形成に基づき、地域独自の建築物に関する基準やルールを定める手法として、「建築協定」や「地区計画」等の制度があり、行政はこの策定に向けた支援・誘導を行っています。

2．建築協定

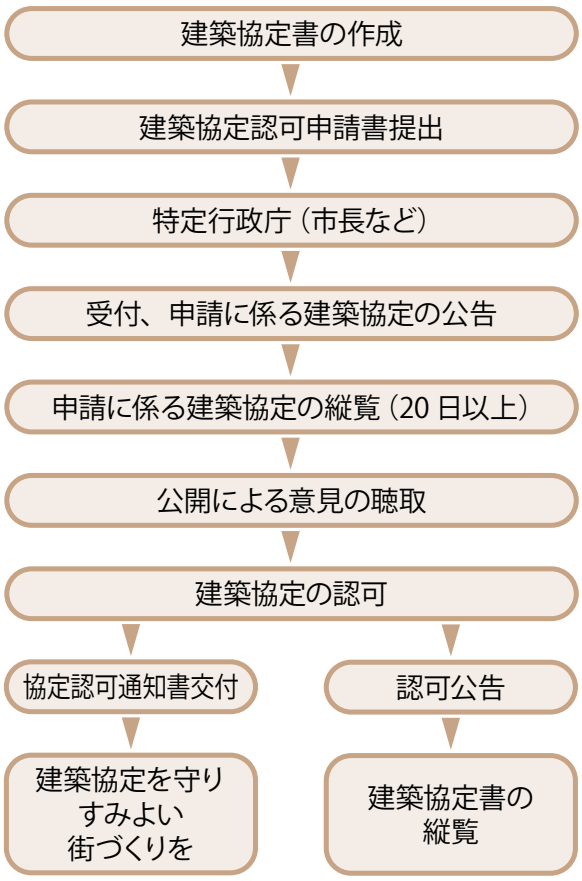
(1) 建築協定とは

建築協定とは、建築物にかかわる関係権利者全員の合意のもとに、建築の敷地・構造・意匠などについて取り決める協定のことで、協定の目的となっている土地の区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置などを定めた建築協定書を作成し、特定行政庁の認可を受けなければなりません。

(2) 建築協定では、具体的にどのようなことを決めることができるのでしょうか。

①建てられる建物を住宅だけにしたい。（例、ホテル・工場などを禁止する。）
②戸建て住宅の環境を守りたい。（例、建物の高さを制限する。共同住宅を認めない。）
③良好な住宅地の美観を守りたい。（例、塀を生垣などで統一する。塀の高さを制限する。）
④プライバシーを守りたい。（例、境界線からの外壁の後退距離を定める。）
⑤ゆったりとした住宅地にしたい。（例、ミニ宅地を制限する。）
⑥調和のある美しい商店街にしたい。（例、建物の高さ、壁面をそろえる。壁の仕上げや看板を統一する。）

■建築協定の手続き



(3) 建築協定を結ぶと、どのような利点があるのでしょうか。

建築協定の内容によっていろいろな利点が生まれます。

☆住み良い住環境をつくることができる。

☆調和のとれた美しいまちづくりができる。

☆商店街の利便を図ることができる。

※　建築協定の最大のメリットは、住民が協力しあって住民自らの手でまちづくりができるということです。建築協定を利用し、豊かな、明るい、環境の良い街、生活しやすい街にしましょう。

■福岡市まちなみのルールづくり支援センターについて

福岡市まちなみのルールづくり支援センターは、建築協定等のルールづくりに関心を持っていただくため、パンフレットの配布やホームページの掲示のほか、出前講座などを実施し、広報や啓発に努めるとともに、協定締結に意欲のある地区に対しては、随時協議を行い、ルールの内容の検討や策定までの進め方などのアドバイスを密に行うなど、円滑に策定ができるよう活動の支援を行ってまいります。

○福岡市まちなみのルールづくり支援センターの活動について

1．まちなみのルールづくりに関する情報提供

2．建築協定制度等の広報及び啓発

3．建築協定等を活用したまちなみのルールづくり活動への支援

以上の内容を出前講座、広報パンフレット、ホームページ、Ｅメールを活用しながら実施しています。

また、市内の協定地区相互の情報交換や各地区が抱える問題解決等のため、「福岡市建築協定地区連絡協議会」が平成 20 年 3 月に設立され、当センターは、事務局として活動の支援を行っています。

■北九州市まちづくり市民支援事業について

良好なまちなみや住環境をつくるため、まちづくり協議会などの地域団体による建築や土地利用についての地域のルールづくりやまちづくり計画の作成などの活動を支援するため、アドバイザーなどの専門家の派遣を行っています。

建築協定に関する問合せ先；

【福岡市の場合】

福岡市 住宅都市局 建築指導部 まちなみのルールづくり支援センター　**TEL 092-711-4581**

ホームページ　http://machinamino-rule.city.fukuoka.lg.jp

【北九州市の場合】

建築協定について　北九州市 建築都市局 指導部 建築指導課　**TEL 093-582-2531**

北九州市まちづくり市民支援事業について

北九州市 建築都市局 計画部 都市計画課　**TEL 093-582-2451**

【久留米市の場合】

久留米市 都市建設部 建築指導課　**TEL 0942-30-9089**

3．地区計画

(1) 地区計画とは

地区計画とは、地域の特性に応じた良好な環境のまちづくりを目指し、土地所有者等利害関係人の皆さんと、行政が一緒になって建築物等に関する制限などのきめ細かいルールをつくり、都市計画に定めるものです。

(2) 地区計画の内容

①地区計画の目標・方針

将来、地区をどのようにするかという将来構想を定めるものであり、地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全の方針を定めます。

②地区整備計画

地区計画の目標・方針に沿って具体的なルールを定めるものであり、地区計画区域の全部又は一部に道路・公園・広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定め、計画図として図示します。

(3) 地区計画のメリットと効力

地区計画を定めると、建築物を建てる場合などに市への届け出が必要となり、その適合審査などにより地区計画で目標としているまちづくりを推進することができます。

(4) 地区計画策定までの流れ

1	まちづくりの取り組み	○地区の課題や特性から、地区の将来像や目標を考えます。
2	地区計画 (原案) の作成	○地区計画とは、次の２つの内容で構成されます。 ①目標、方針　　②地区整備計画
3	地区計画 (原案) の公告・縦覧 （条例縦覧）	○地区計画（案）を作成するため、地区計画（原案）の縦覧を行います（２週間）。住民または土地所有者等利害関係人は意見書を提出できます。（縦覧後１週間）
4	地区計画 (案) の作成	○地区計画（原案）への意見書等を踏まえ、地区計画（案）とします。
5	地区計画 (案) の公告・縦覧 （法定縦覧）	○地区計画（案）の縦覧を行います（２週間）。この間に関係市町村の住民及び利害関係人は意見書を提出できます。
6	都市計画審議会	○地区計画（案）への意見書等を踏まえ、都市計画審議会で審議します。 ○承認されれば、県の同意を得て都市計画決定となります。 **◆都市計画審議会** ○都市計画案件を審議するための、市町村長の諮問機関です。 ○メンバーは、学識経験者、市町村会議員、住民代表、各行政機関からなります。
7	都市計画決定告示	○都市計画決定から法的な拘束力が発生します。
8	建築条例化	○都市計画決定された地区計画の制限について、より法的な拘束力を持たせるため、建築条例に定めます。

一口メモ　福岡市では地区計画のしくみを解説したビデオの貸し出しを行っています。

福岡市では、地区計画のしくみをコンピュータグラフィックを使ってわかりやすく解説したビデオの貸し出しをしています。ご希望の方は、福岡市住宅都市局都市計画課、まちなみのルールづくり支援センターまでお問い合わせください。

また、ホームページにて、地区計画の解説や、市内の地区計画の内容等を閲覧することができます。

http://www.toshikeikaku-city-fukuoka.jp/tikukeikaku.html

地区計画に関する問合せ先；

【福岡市の場合】	福岡市 住宅都市局 都市計画部 都市計画課	TEL 092-711-4388
【北九州市の場合】	北九州市 建築都市局 計画部 都市計画課	TEL 093-582-2451
【久留米市の場合】	久留米市 都市建設部 都市計画課	TEL 0942-30-9083

4．都市景観条例等（福岡市、北九州市）

魅力的な都市空間の創造を目指し、一定規模を超える建築行為等に対して、条例等により届出が必要となっており、デザイン、色彩、周辺環境との調和等について、助言・指導による景観誘導を行っています。

特に重点的に景観形成を図る地区においては、小規模なものも届出の対象となっています。

■特に重点的に景観形成を図る地区等

福岡市	シーサイドももち、御供所、天神、香椎副都心
北九州市	（景観重点整備地区）　門司港、小倉都心、若松、国際通り、東田、黒崎副都心、木屋瀬、戸畑 （その他）　関門景観形成地区、景観形成誘導地域

都市景観条例等に関する問合せ先；

【福岡市の場合】	福岡市 住宅都市局 都市づくり推進部 都市景観室	TEL 092-711-4395
【北九州市の場合】	北九州市 建築都市局 計画部 都市計画課	TEL 093-582-2595

11 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律

(1) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）の目的

特定の建設資材について、その分別解体等及び再資源化等を促進するための措置を講ずるとともに、解体工事業者について登録制度を実施すること等により、再生資源の十分な利用及び廃棄物の減量等を通じて、資源の有効な利用の確保及び廃棄物の適正な処理を図り、もって生活環境の保全及び国民経済の健全な発展に寄与することを目的としています。

(2) 建設リサイクル法の概要

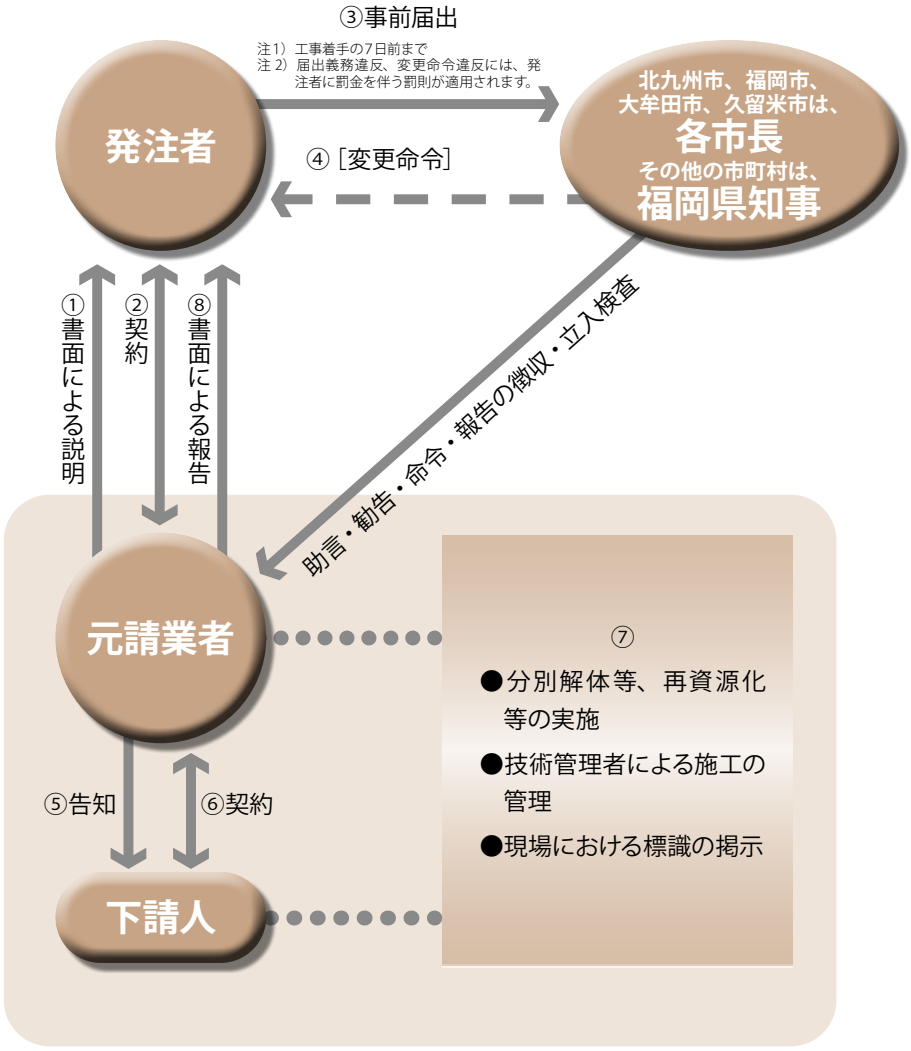
①建築物等に係る分別解体等及び再資源化等の義務付け

①コンクリート、②コンクリート及び鉄から成る建設資材、③木材、④アスファルト・コンクリートのいずれかを用いた建築物などの解体工事、これらを使用する新築工事などで、下記の規模以上の工事（対象建設工事）については、基準に従って工事現場で分別（分別解体等）し、再資源化等することが義務付けられています。

対象建設工事の種類	規模の基準（以上）
建築物の解体	床面積の合計　80 ㎡
建築物の新築・増築	床面積の合計　500 ㎡
建築物の修繕・模様替（リフォーム等）	請負代金の額　1 億円
その他工作物に関する工事（土木工事等）	請負代金の額　500 万円

②分別解体・再資源化の発注から実施への流れ

適正な分別解体等及び再資源化等の実施を確保するため、発注者による工事の事前届出や元請業者から発注者への完了報告、現場における標識の掲示などが義務付けられています。また、発注者から受注者への適正なコストの支払いを確保するため、契約書面に解体工事に要する費用や再資源化等に要する費用等の明記が必要です。



資料と相談・問合せ先

❖ 資料と相談・問合せ先 ❖

助成制度等（p104）／税金（p117）／相談・問合せ先（p125）

助成制度等

■北九州市の助成制度一覧 (1/5)

※平成 22 年 10 月時点

No	名称		制度概要・助成内容等	問合せ先
1	介護保険住宅改修	概要	在宅の要介護・要支援者が、自身の住む住宅を改修した際に保険給付を行います。	各区役所 保健福祉課 介護保険係 門司区　093-331-1881 小倉北区 093-582-3433 小倉南区 093-951-4111 若松区　093-761-5321 八幡東区 093-671-0801 八幡西区 093-642-1441 戸畑区　093-871-1501 **※小倉北区は「直通電話」** **※その他の区は「代表電話」**
		対象	介護保険の要介護・要支援認定を受け、認定期間内である方	
		保険給付	９割	
		支給限度基準額	20 万円（保険給付額 18 万円、本人負担２万円） ※事前申請が必要	
		対象工事等	①手すりの取付け／②段差の解消／③滑りの防止・移動の円滑化等のための床又は通路面の材料の変更／④引き戸等への扉の取替え／⑤洋式便器等への便器の取替え／⑥その他①～⑤の住宅改修に付帯して必要な住宅改修	
2	すこやか住宅改造助成	概要	介護保険で要支援・要介護と認定された高齢者や重度身体障害者等の居住する住宅を身体状況に配慮した仕様に改造する場合にその費用の全部又は一部を助成するものです。	各区役所 保健福祉相談コーナー 門司区　093-321-4800 小倉北区 093-571-4800 小倉南区 093-952-4800 若松区　093-751-4800 八幡東区 093-671-4800 八幡西区 093-645-4800 戸畑区　093-881-4800
		対象	要介護・要支援と認定された人や重度身体障害者等のいる世帯のうち、生計中心者の前年所得税額が７万円以下の世帯	
		助成率	生活保護及び市民税が非課税の世帯　⇒ 100% 前年の所得税が 0 円～ 70,000 円の世帯⇒ 75%	
		助成額	助成限度額（30 万円）と実際の工事額を比較し、低い額に前年所得税額等に応じて 75%から 100%の助成率を乗じて得た額	
		対象工事等	○介護保険の給付対象となる工事（介護保険の支給限度額を超える場合） ○市が必要と認める上記以外の工事	
3	水と緑の基金緑化助成事業	概要	助成対象地域において、市民や民間団体が行う緑化活動を対象に、費用の一部を補助する制度です。	北九州市 建設局 緑政課 093-582-2466
		対象	助成は、次の１～４の場所において、市民や民間団体が行う緑化を対象として行います。 １．都市計画法により決定された商業地域及び近隣商業地域に含まれている区域内。 ２．公立でない学校・保育所・各種養護施設の敷地。 ３．緑のルネッサンス計画で、市街地景観の向上につながるとした民有地。 ４．工場等緑化協定を締結した工場、又は事業所の敷地。	
		助成内容	１．生垣等の設置 新しく延長５m以上の生垣（樹木の高さ 0.8 m以上）または壁面緑化（ブロック塀等をツル性の植物で覆うこと）を行う場合 ２．樹木の植栽 新しく５㎡以上の緑化スペースを設けて、樹木等を植栽する場合 ３．花壇等の設置 ４．緑化関係活動の実施	
		助成基準額	**■生垣等の設置（新しく延長 5m 以上の緑化）** ◎生垣 3,000 円／m（１m当たり２本以上植えること） ◎壁面緑化　1,000 円／m（１m当たりツル性の植物を２本以上植えること） **■樹木の植栽（新しく延長５㎡以上の緑化）** ◎高木　5,000 円／本（高さ 2.5 m以上、幹回り 0.1 m以上） ◎中木　2,500 円／本（高さ 1.5 m以上 2.5m 未満、葉張り 0.3m 以上） ◎低木　500 円／本（高さ 0.4 m以上 1.5m 未満、葉張り 0.4m 以上） ◎シンボルツリー　150,000 円 **■花壇等の設置** ◎新しく２㎡以上の花壇を設置するとき　10,000 円／㎡ ◎新しく１㎡以上のプランターを設置するとき　20,000 円／㎡ ◎花苗を 10 ㎡以上の土地に植え付けるとき　5,000 円／㎡ ◎ 500 ㎡以上の土地に花の種子の播種または球根の植え付けを行うとき　250 円／㎡ **※その他、詳細につきましてはお問い合わせください。**	

※次ページに続きます

■北九州市の助成制度一覧 (2/5)

No	名称	制度概要・助成内容等		問合せ先
3	（続き）水と緑の基金緑化助成事業	対象工事等	◎自分が管理する土地であること（所有権、地上権等の権限を有する土地）。 ◎幅員４m以上の公衆道路に面した場所で、この道路から見えること。ただし、車窓景観の整備として、2,000 ㎡以上に花の種をまく場合または球根の植え付けを行う場合は、JR 線等の沿線区域で JR 線等から見える場所であること。 ◎樹木を健全に育て、美しい景観を保つための管理を行うこと。 ◎生垣、樹木等を植える場合および緑化関係活動を行う場合は、５年間継続すること。ただし花壇等を作る場合は１年間、花の種をまく場合は、２年間継続すること。 ◎助成は、１敷地１回限り（緑化関係活動助成については、１団体につき年度ごとに１回限り）とし、助成額は、助成対象経費の３分の１で 15 万円を上限とします。ただし、植栽面積が 2,000 ㎡をこえる大規模な花の種の播種または、球根の植え付けを行う場合のみ、50 万円を上限とします。	
4	北九州市民間建築物屋上緑化補助事業	概要	業務部門における地球温暖化対策を推進するために、民間建築物の屋上を緑化する事業者に対し、整備費用の一部を補助する制度です。	北九州市 環境局 環境モデル都市推進室 093-582-2238
		対象	○建築物の断熱のため、建築物の屋上（全部又は一部）を緑化区画として整備し、20 ㎡以上の植栽基盤面積に、樹木及び芝等地被植物などを植栽する事業者。 ○市内の市街化区域に既設または建設予定の事業用民間建築物及び共同住宅の屋上を緑化をする事業者。 ○工事完了日から 20 日以内又は当該年度２月末までのいずれか早い日までに実績報告書及びその添付書類を提出できる事業者。 ○工事契約前に補助金交付申請を提出する事業者（既に工事済み、契約済みは補助対象外です）。 ○市税に滞納がない事業者。	
		助成基準額	緑化面積１㎡あたり２万円または補助対象工事費の１／２のいずれか小さい金額（上限 100 万円／１件あたり） **※毎年度予算の範囲内で定めます。**	
		対象工事等	※補助対象工事費とは、下記に定める費用とします。 １．樹木等の購入、植栽、客土及び支柱設置等に要する費用。 ２．緑化に必要な土留、排水、灌水、防水等の工事に要する費用。 ただし、建築物の構造補強、ベンチ、飛石、照明、転落防止柵等に係る費用は含みません。 ※設備の適正管理報告として、樹木等の育成及び管理状況を事業完了日から１年毎に５年間、写真にて提出していただきます。	
5	給水装置等工事資金融資制度	概要	赤水、出水不良、未給水地区等の解消を図ることを目的に、給水装置の新設、改良工事に必要な資金を融資します。	■門司区、 小倉北区、 小倉南区 東部工事事務所 給水係 093-932-5793 ■若松区、 戸畑区、 八幡東区、 八幡西区、 芦屋町 西部工事事務所 給水係 093-644-7820 ■全区 配水管理課 093-582-3066
		対象	次の要件を全て満たす人 （１）給水装置の所有者で、その給水装置を家事に使用する人。 （２）毎月の収入額が、融資を受けた場合の毎月の償還額の 10 倍以上ある人 **※事前申請が必要**	
		融資概要	(1) 融資額 ○申込者１人につき５万円以上 50 万円以下 ○マンション等の共有施設の場合は、共有者個人が融資を受けることのできる額（５万円以上 50 万円以下）の合計額。ただし、工事１件につき、2,500 万円を限度とします。 （２）融資利率　；年 1.90%（平成 22 年度） （３）償還方法　；毎月元利均等償還 （４）償還期間　；10 年以内 （５）保証人　；１人必要 （６）指定金融機関；西日本シティ銀行	
		対象工事等	（１）老朽化した給水装置を改良する工事 （２）給水装置を共同で使用している場合、各戸に専用の給水装置を新設する工事 （３）高台のため受水槽以下の設備を新設または改良する工事 （４）私道又は公道に 30 m以上にわたり給水装置を新設する工事 （５）受水槽以下の設備、井戸水配管等から給水装置に切替える工事	

■北九州市の助成制度一覧 (3/5)

No	名称	制度概要・助成内容等		問合せ先
6	水洗化工事に関する助成制度	対象	水洗化改造（くみ取り便所を水洗便所に改造する）工事を行う人で、次の要件を満たす人。一定の基準に該当する事業所等は除く。 （1）家屋の所有者またはその同意を得た使用者であること （2）下水道の供用開始の告示の日から3年以内に水洗化改造工事を行う人	北九州市 建設局 総務部 下水道経営課 093-582-2479
		助成金	貸付金を借りる場合 ..... 1世帯1設備に限り4千円 貸付金を借りない場合 ... 1世帯1設備に限り2万円	
7	水洗化工事に関する貸付	対象	水洗化改造（くみ取り便所を水洗便所に改造する）工事を行う人で、次の要件を満たす人。一定の基準に該当する事業所等は除く。 （1）家屋の所有者またはその同意を得た使用者であること （2）貸付金の償還能力のある人 （3）貸付金の返還につき確実な連帯保証人を1名たてられる人（連帯保証人は、市内居住者に限る。かつ、市県民税の非課税者は除く。特に必要がある場合は2名）	北九州市 建設局 総務部 下水道経営課 093-582-2479
		対象工事と助成基準額	■水洗便所改造工事 1設備につき40万円以内、無利子隔月均等償還24回払い ■し尿浄化槽切替工事 1基につき40万円以内（浄化槽1基に接続する設備数によって加算有り）、無利子隔月均等償還24回払い ■宅地内排水設備工事 10万円以内、無利子隔月均等償還24回払い	
8	北九州市住宅用新エネルギーシステム設置補助事業	概要	家庭における地球温暖化対策を推進するために、太陽熱利用システム・地中熱利用システムを設置する市民に対し、設置費用の一部を補助する制度です。	北九州市 環境局 環境政策部 環境モデル都市推進室 093-582-2238
		対象	○自ら居住する市内の住宅または居住予定の方で、新たに未使用の太陽熱利用システム若しくは、地中熱利用システムを設置する方。 ○設置契約前に補助金交付申請を提出する方（既に設置済みの方や契約済みの方は対象外です）。 ○市税に滞納がない方。 ○工事完了日から20日以内又は、当該年度3月末までのいずれか早い日までに実績報告書及びその添付書類を提出できる方。	
		助成基準額	■太陽熱利用システム ○対象システム設置費の1／10（上限5万円／1件あたり） ■地中熱利用システム ○対象システム設置費の1／10（上限10万円／1件あたり）	
		その他	※補助金交付者には、稼働状況の報告としてシステム設置翌年度1年間（4月分～3月分）の下記データの報告及びアンケートに協力していただきます。 ○電気及びガス使用量等のエネルギー使用量	
9	北九州市住宅用太陽光発電システム設置補助事業	概要	家庭における地球温暖化対策を推進するために、太陽光発電システムを設置する市民に対し、設置費用の一部を補助する制度です。	北九州市 環境局 環境政策部 環境モデル都市推進室 093-582-2238
		対象	○自ら居住する市内の住宅または居住予定の方で、新たに未使用の太陽光発電システムを設置する方。 ○市税に滞納がない方。 ○期間内に自ら電力会社と余剰電力受給契約を結び、申請書及びその添付書類を提出できる方。	
		助成基準額	■太陽光発電システム ○1ｋＷあたり3万円（上限12万円／1件あたり）	
		対象工事等	※補助金交付者には、稼働状況の報告としてシステム設置翌年度1年間（4月分～3月分）の下記データの報告及びアンケートに協力していただきます。 ○発生電力量、売電電力量及び買電電力量	
10	北九州市住宅耐震改修工事費等補助事業 次ページに続きます。	概要	木造住宅及び分譲マンションで、現行の耐震基準に適合する耐震改修事業（耐震診断･耐震設計・耐震改修工事）に対し、費用の一部を補助します。	北九州市 建築都市局 指導部 建築指導課 093-582-2531
		対象	建物の所有者、マンション管理組合 ○昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅および分譲マンションで、それぞれ以下の条件を満たすもの。 〔木造住宅〕 2階建て以下 〔分譲マンション〕 ①延べ面積が1,000㎡以上かつ、地階を除く階数が3以上の耐火建築物、準耐火建築物、②敷地面積が概ね500㎡以上	

■北九州市の助成制度一覧 (4/5)

No	名称	制度概要・助成内容等		問合せ先
10	（続き）北九州市住宅耐震改修工事費等補助事業	助成基準額	〔木造住宅〕 ○耐震設計費；１戸につき 50 万円を上限とし、耐震設計に要する経費の２／３の額。（1,000 円未満の端数切り捨て。） ○耐震改修工事費；１戸につき 50 万円（耐震設計の補助金交付を受けている場合はその額を控除した額）を上限とし、耐震改修工事費×23.0%、もしくは、改修工事をする部分の延べ面積×32,600 円×23.0%のいずれか低い額。（1,000 円未満の端数切り捨て。） 〔分譲マンション〕 ○耐震診断；１戸につき３万円を上限とし、診断に要する経費の２／３、もしくは延べ面積×1,000 円×２／３のいずれか低い額。（1,000 円未満の端数切り捨て。） ○耐震設計費；１戸につき 50 万円を上限とし、耐震設計に要する経費の２／３の額。（1,000 円未満の端数切り捨て。） ○耐震改修工事費；１戸につき 50 万円（耐震設計の補助金交付を受けている場合はその額を控除した額）を上限とし、耐震改修工事費×23.0%、もしくは、改修工事をする部分の延べ面積×47,300 円×23.0%のいずれか低い額。（1,000 円未満の端数切り捨て。）	北九州市 建築都市局 指導部 建築指導課 093-582-2531
		対象工事等	〔木造住宅〕 耐震診断の結果、上部構造評点が 1.0 未満のものを 1.0 以上とする補強計画に基づく耐震改修工事。 〔分譲マンション〕 耐震診断の結果、耐震判定指標が 0.6 未満のものを 0.6 以上とする補強計画に基づく耐震改修工事。	
11	北九州市住宅ローン金利優遇制度	概要	高齢者仕様、省エネルギー仕様又は耐震仕様の人と環境にやさしい住宅を普及促進することにより、市民の住宅取得の促進、居住水準の向上を図るため、住宅の取得やリフォームに係るローン金利の優遇（0.1%）を民間金融機関と連携し実施します。	北九州市 建築都市局 住宅部 住宅計画課 093-582-2592
		募集戸数	募集戸数（平成 22 年度） ○住宅建設・購入 ○バリアフリーリフォーム　　合計 100 戸	
		助成（融資）基準額	■貸付限度額；5,000 万円 （取扱金融機関の定める限度額が 5,000 万円未満の場合は、その限度額） ■金利；取扱金融機関の定める利率から０．１%金利を優遇 ■返済期間；取扱金融機関の定める期間	
		対象工事等	【建設・購入】 住宅の性能が住宅性能表示制度や建築物総合環境性能評価システム（CASBEE）に定める一定以上の基準を満たすこと。 【バリアフリーリフォーム】 廊下の拡幅や手すりの設置などバリアフリー改修促進税制に定める内容のリフォームを行うこと。	
12	北九州市定住促進支援事業	概要	良質な住宅を購入する市外からの転入世帯に対し、優遇措置（最大 50 万円）を行う。	北九州市 建築都市局 住宅部 住宅計画課 093-582-2592
		対象者	市外に１年以上継続して居住している世帯又は市内に転入して２年以内であり、かつ転入前１年以上市外に居住していた世帯	
		募集戸数	100 戸　　※募集時期：８、10、12、２月	
		優遇措置額	対象世帯の世帯員１人当たり 15 万円 最大 50 万円	
		対象工事等	■新築住宅 住宅の性能が住宅性能表示制度やフラット 35 S、建築物総合環境性能評価システム（CASBEE）等に定める一定以上の基準を満たすこと。 ■中古住宅 フラット 35 の基準の適合又はバリアフリーリフォームや瑕疵担保保険に加入したもの。	

■北九州市の助成制度一覧 (5/5)

No	名称	制度概要・助成内容等		問合せ先
13	北九州市民間建築物吹付けアスベスト除去工事等補助事業	概要	建築物の所有者に対し、吹付けアスベスト等の分析調査や除去工事等を行う場合に、その費用の一部を補助します。	北九州市 建築都市局 指導部 建築指導課 093-582-2531
		対象	建築物の所有者で、市税の滞納をしていない方。	
		助成基準額	■分析調査 調査費用の額（上限 25 万円） ■除去工事等 工事費用の２／３（上限 120 万円で、分析調査で補助金を受けた場合は、その額を控除します。）	
		対象工事等	■分析調査 （１）分析機関は、社団法人日本作業環境測定協会が公表した「石綿含有の有無の判定及び石綿の含有率の測定が可能な石綿含有率分析可能機関」であること。 （２）分析調査の方法は、JISA1481「建材製品中のアスベスト含有率測定方法」により行うもの。 ■除去工事等 （１）施工者は、次のいずれかの者であること。 ア　財団法人日本建築センターが審査証明した「吹付けアスベスト粉じん飛散防止処理技術」を有する者。 イ　建設業労働災害防止協会が発行する「建築物解体等における石綿粉じんへの暴露防止マニュアル」に従って施工することができる者。	

■福岡市助成制度一覧 (1/6)

※平成 22 年 10 月時点

No	名称	制度概要・助成内容等			問合せ先
1	介護保険住宅改修	概要	介護保険の要介護（要支援）認定を受けた方が、お住まいの住宅を改修した場合に、申請により改修費用の９割（18 万円が上限）が介護保険から支給される制度です。（※新築の場合は、適用になりません。）		各区役所 福祉・介護保険課 東区　092-645-1069 博多区 092-419-1081 中央区 092-718-1102 南区　092-559-5125 城南区 092-833-4105 早良区 092-833-4355 西区　092-895-7066
		対象	介護保険の要介護（要支援）認定を受けた方		
		助成率	９割（１割は自己負担）		
		支給限度額	18 万円が上限		
		対象工事等	●手すりの取付け ●段差の解消 ●滑りの防止及び移動の円滑化等のための床又は通路面の材料の変更 ●引き戸等への扉の取り替え ●洋式便器等への取り替え ●その他上記の住宅改修に付帯して必要となる工事		
		その他	改修内容等について事前申請が必要です		
2	高齢者住宅改造	概要	身体機能の低下した高齢者がいる世帯に対し、住宅を高齢者の居住に適するように改造する費用の全部または一部を助成する制度です。（※所得により制限があります。また全面的に改築･新築する場合は､適用になりません。）		各区役所 福祉・介護保険課 東区　092-645-1071 博多区 092-419-1078 中央区 092-718-1145 南区　092-559-5127 城南区 092-833-4102 早良区 092-833-4352 西区　092-895-7063 住宅改造 相談センター 092-731-3511
		対象	次のいずれの要件も満たす方がいる世帯 ●福岡市内に居住する６５歳以上の高齢者 ●介護保険の要介護認定において、要支援１～２又は要介護１～５までの認定を受けた方 ●介護保険の保険料段階が１～７段階の方		
		助成率	利用者の階層区分	助成率	
			第１段階　生活保護、老齢福祉年金受給者等	100%	
			第２・３段階　市民税非課税（世帯）	90%	
			第４段階　市民税非課税（本人）	60%	
			第５・６段階　本人が市民税課税で所得 200 万円未満	35%	
			第７段階　本人が市民税課税で所得 200 万円以上 300 万円未満	10%	
		助成額	改造に要した額と、助成上限額を比較して少ない方の額に助成率を乗じた額です。 ■助成上限額：30 万円（介護保険の給付対象となる工事については 10 万円を限度とします。）		
		対象工事等	浴室、便所、玄関、台所、廊下、階段、居室、洗面所等で、高齢者の日常生活の改善に直接かかわる改造（介護保険の給付対象となる工事は原則として対象外）です。		
		その他	事前申請が必要です		

■福岡市助成制度一覧 (2/6)

<table>
<tr><th>No</th><th>名称</th><th colspan="2">制度概要・助成内容等</th><th>問合せ先</th></tr>
<tr><td rowspan="6">3</td><td rowspan="6">障がい者住宅改造</td><td>概要</td><td>在宅の重度障がい者がいる世帯に対し、住宅を障がい者の居住に適するように改造する費用の全部または一部を助成する制度です。（※所得により制限があります。また全面的に改築・新築する場合は、適用になりません。）</td><td rowspan="6">各区役所
福祉・介護保険課
東区　092-645-1067
博多区 092-419-1079
中央区 092-718-1100
南区　092-559-5121
城南区 092-833-4102
早良区 092-833-4353
西区　092-895-7064

住宅改造
相談センター
092-731-3511</td></tr>
<tr><td>対象</td><td>世帯の生計中心者の前年の所得税課税年額が 25 万円以下である世帯で、かつ、次に掲げる世帯です。
①福岡市内に居住し、65 歳未満で、視覚障がいまたは肢体不自由の身体障害者手帳の 1 級または 2 級の交付を受けた方のいる世帯
②福岡市内に居住し、65 歳未満で、下肢、体幹機能障がい又は脳原性運動機能障がい（移動機能障がいに限る）の身体障害者手帳 3 級の交付を受けた方（ただし、介護保険の対象となる特定疾病の方を除く。）のいる世帯
③福岡市内に居住し、65 歳以上で、上記①②における障がい要件に該当し、介護保険の要介護認定において要支援又は要介護の認定を受けることができなかった方のいる世帯</td></tr>
<tr><td>助成率</td><td><table><tr><th>世帯区分</th><th>助成率</th></tr><tr><td>生活保護世帯及び生計中心者の前年の所得税が非課税の世帯等</td><td>100%</td></tr><tr><td>生計中心者の前年の所得税が 1 円以上 42,000 円以下の世帯</td><td>75%</td></tr><tr><td>生計中心者の前年の所得税が 42,001 円以上 250,000 円以下の世帯</td><td>50%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>助成額</td><td>改造に要した額と、下記の助成基準額を比較して少ない方の額に世帯区分に応じた助成率を乗じた額です。ただし、助成基準額を上限とします。
■助成基準額
障害者手帳 1・2 級で、介護保険対象の方 .....30 万円
その他の方 .....50 万円
障害者手帳 3 級 .....20 万円</td></tr>
<tr><td>対象工事等</td><td>浴室、便所、玄関、台所、廊下、階段、居室、洗面所等で、障がい者の日常生活の改善に直接かかわる改造（介護保険の対象者については、介護保険からの給付が優先されます。</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>事前申請が必要です。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">4</td><td rowspan="4">緑化助成事業</td><td>概要</td><td>緑のまちづくりを促進するため、民有地を緑化する方に対し、その費用の一部を助成する制度です。</td><td rowspan="4">（財）福岡市森と緑のまちづくり協会
みどり課
092-822-5832</td></tr>
<tr><td>対象</td><td>●福岡市内の 500 ㎡未満の民有地にある建築物の所有者であること。
●建築物の新築、改築、改修、または庭や塀などの整備に伴い新たに緑化を行う者で、緑地面積の合計が敷地面積に対して 20%以上となること。
●他の法令等に基づく緑化の助成を受けていないこと。
●申請時に未着工で年度内に完成すること。
●他の法令等に基づく緑化に関する義務がない地区であること。なお、緑化基準を上回る緑化事業については助成の対象とする。</td></tr>
<tr><td>助成基準額</td><td>●緑化事業別助成額
屋上緑化；1 ㎡あたり 10,000 円　駐車場緑化；1 ㎡あたり 2,500 円
壁面緑化；1 mあたり 500 円　生垣の設置；1 mあたり 2,500 円
●助成額は、緑化事業別助成額の総額とする。ただし、300,000 円を限度額とする。</td></tr>
<tr><td>対象工事等</td><td>●助成対象は、申請時に未着工で同一年度内に完成するもの。
●屋上緑化の場合は、植栽の長期間継続した生育に必要な植栽基盤があるもの。なお、フラワーボックスについては 1 基あたり容量 100 ℓ以上のもの。
●駐車場緑化の場合は自動車を駐車するための 10 ㎡以上の敷地で 1/2 以上を芝生などで緑化し、芝生保護材などを用いて植物の保護に配慮したもの。
●壁面緑化の場合はブロック塀やフェンスなどの工作物や建築物の壁面で、植物が長期間継続して生育するための植栽基盤があるものにつる性の植物で緑化したもので、高さ 1 m以上、3 本／1 m以上植栽するものをいう。
●生垣の場合は高さ 1.2 m以上の樹木により間隔 0.5 m以内で列植したもの。
●植栽後は適切な管理を行い、 5 年間は撤去または廃止できません。助成を受けることができる回数は 1 敷地に 1 回限りとします。</td></tr>
</table>

■福岡市助成制度一覧 (3/6)

No	名称	制度概要・助成内容等		問合せ先
5	屋上・壁面緑化助成制度	概要	都市環境の改善と緑あふれる都市景観を形成するため、市民による屋上緑化の自発的な取り組みに対し、整備費用の一部を助成する屋上緑化助成制度を行っています。	福岡市住宅都市局 緑化推進課 092-711-4424
		対象	（市街化区域）内の敷地面積 500 ㎡以上の民有地で、50 ㎡以上の屋上緑化または延長 10m 以上か 10 ㎡以上の壁面緑化を実施する民間建築物の屋上・壁面緑化施設整備。申請時に未着工で年度内に完成し、以後 5 年間の維持管理が可能なもの。	
		助成率	助成額は費用の 1 ／ 2（ただし 1 万円 / ㎡まで）とし、100 万円／件を助成総額の上限とします。	
		助成基準額	●屋上緑化；　1 ㎡あたり費用の 1 ／ 2（1 万円／㎡が上限。ただし、芝、セダム、パレット等薄層緑化基盤材の場合は 5 千円／㎡が上限）。1 件あたりの総額は 100 万円が上限。 ●壁面緑化；　1 m（または 1 ㎡）あたり費用の 1 ／ 2（5 千円／ m が上限）。一件あたりの総額は 50 万円が上限。ただし、登はん器具を用いない場合は 500 円／ m が上限）。1 件あたりの総額は 5 万円が上限。 ※屋上・壁面両方での助成総額は 100 万円が上限。	
		対象工事等	●助成対象は、申請時に未着工で同一年度内に完成するもので、助成後、5 年間の維持管理が可能なものとします。 ●助成対象施設は、屋上緑化施設整備に係わる防水、防根処理～植栽基盤～植栽～潅水施設整備。 ●既設緑化施設の増設の場合も対象とします。（ただし、助成が受けられるのは 1 敷地につき 1 回のみです。）	
		その他	※なお募集は毎年 4 ～ 5 月におこなっておりますが、応募状況によっては追加募集を行いますので、詳しくは右記までお問い合わせください。	
6	福岡市水道局給水工事資金融資制度	概要	水道局では、対象項目に掲げるような給水装置などの新設・改造工事に必要な資金の融資を行っています。	**事前相談窓口** **●東区、博多区** （財）福岡市水道サービス公社 東部保全事務所 092-641-1197 **●中央区、南区、城南区** （財）福岡市水道サービス公社 中部保全事務所 092-521-4166 **●早良区、西区** （財）福岡市水道サービス公社 西部保全事務所 092-882-5127 **融資制度全般** 福岡市水道局 節水推進課 092-483-3138
		対象	(1) 給水装置の所有者又は給水施設の所有者で、かつ、当該給水装置又は給水施設を自ら家事の用に使用すること。（借家、アパート等は該当しません） (2) 給水方式を貯水槽式から直結式に切替える改造工事を行う共同住宅の管理組合。	
		融資額	(1) の対象者は、 5 万円以上 50 万円以下（1 万円単位） (2) の対象者は、100 万円以上 1,000 万円以下（10 万円単位）	
		指定金融機関	(1) の対象者は、西日本シティ銀行 (2) の対象者は、福岡銀行（法人登記をしている管理組合は西日本シティ銀行も利用可）	
		融資利率	毎月見直し	
		償還期限	(1) の対象者は、25 万円以下の場合は 3 年、25 万円を超える場合は 5 年 (2) の対象者は、500 万円以下の場合は 5 年、500 万円を超える場合は 10 年以内	
		融資の対象工事	①老朽化した給水装置又は給水施設を改造する工事 ②配水管が布設されていない市道等に給水管を新設する工事 ③井水切替により給水装置を新設する工事 ④既設の建物で、貯水槽式から直結式へ切替える工事	
		その他	(1) の対象者は、連帯保証人 1 人（市内居住者）が必要 (2) の対象者は、修繕積立金口座を融資銀行に指定 ※事前申請が必要	
7	水洗化工事に関する貸付・助成制度 次ページに続きます。	概要	公共下水道の整備により水処理センターで汚水を処理する区域は、「処理区域」として告示され、その区域内の建物の所有者には、下水道法、市下水道条例により以下①～③のことが義務づけられます。 ①台所、風呂場、その他の汚水の排水先を 6 ヶ月以内に下水道本管（公共ます）に接続してください。（市下水道条例第 4 条） ②し尿浄化槽は、排水先を 6 ヶ月以内に下水道本管（公共ます）に接続してください。（市下水道条例第 4 条） ③くみ取り便所は、処理開始日から 3 年以内に水洗便所に改造してください。（下水道法第 11 条の 3 ）	福岡市 道路下水道局 下水道河川管理課 092-711-4534
		助成内容	処理区域になったら、一日も早く公共下水道を利用していただくために、水洗便所改造資金貸付、私道排水設備助成、低地排水設備助成、の諸制度を設けています。	

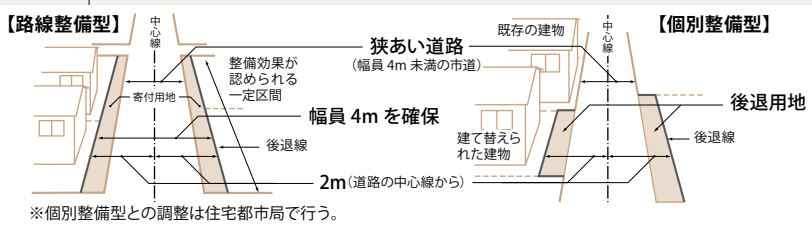
■福岡市助成制度一覧 (4/6)

No	名称	制度概要・助成内容等			問合せ先
7	（続き）水洗化工事に関する貸付・助成制度	対象工事等	●排水設備の新設等をしようとするときは、あらかじめその計画が排水設備の設置及び構造に関する法令、条例及び規則の規定に適合するものであることについて、市長の確認を受けなければなりません。この申請の内容を変更しようとするときも同じです。（市下水道条例第６条） ●排水設備の新設等の工事を行ったときは、その完了日から５日以内に市長に届け出て、検査を受けてください。（市下水道条例第７条） ●排水設備の新設等の工事は、市長が指定した指定工事店でなければ行うことができません。必ず指定工事店で施工してください。（市下水道条例第８条）		
8	雨水流出抑制施設助成制度	雨水貯留施設	概要	建物の屋根に降った雨水を一時的に貯めるタンク（雨水貯留タンク）を設置された方にタンク製品代の一部を助成します。	福岡市 道路下水道局 下水道河川管理課 092-711-4534
			対象経費	雨水貯留タンクの購入価格（タンク本体価格と接続するために必要なパイプなどの合計額で消費税を含む。ただし、設置費用や配送費は除く）	
			助成額	対象経費の半額で、上限は、合計貯留容量が 100 ～ 500 ㍑未満の場合 15,000 円、500 ㍑以上の場合 30,000 円。※助成は１家屋１度まで	
			対象	対象者は福岡市内で、土地・建物を所有する方、または使用している方。タンクの条件は、 ①メーカー・販売店等で雨水貯留タンクとして販売されているもの。 ②貯留容量の合計が 100 ㍑以上で、耐久性があるもの。 ③日光を通さないもの。 ④雨どいに直接接続されているもの。 ⑤蓋付きで雨水以外のものを流入させないもの。	
		雨水浸透施設	概要	建物の雨どい等から集めた雨水を当該敷地内で浸透させる桝・管（雨水浸透桝・雨水浸透管）の設置費（全部または一部）を助成します。	
			対象経費	雨水浸透桝・雨水浸透管の設置工事費（材料価格と設置費用の合計額で消費税を含む）	
			助成額	雨水浸透桝は１基あたり 20,000 円、雨水浸透管は１ｍあたり 7,000 円。上限は１敷地総額 100,000 円。	
			対象	対象者は市街化区域内で土地・建物を所有する方、または使用している方。 ※既に建物の建っている敷地で雨水浸透施設を設置する場合が対象（新築・増築時に設置する場合は助成対象外）です。	
9	住宅用太陽光発電システム設置補助制度	概要	住宅用太陽光発電システムを設置する方に対し、設置費用の一部を補助する制度です。		福岡市 環境局 温暖化対策課 092-711-4282
		対象	(1) 戸建住宅 ①自ら所有し、かつ居住する住宅に、対象システムの設置を予定している方。 ②対象システムが設置された新築住宅の購入を予定している方。 (2) 分譲共同住宅 ①自ら所有し、かつ居住する住宅での使用を目的として、対象システムの設置を予定している方。 ②対象システムが設置された新築住宅の購入を予定している方。 ③共用部分での使用を目的として、対象システムの設置を予定している管理組合。 (3) 賃貸住宅 自ら所有し居住する賃貸住宅に、対象システムの設置を予定している方。		
		助成額	１件あたり 10 万円、募集枠 1,000 件（先着順）		

■福岡市助成制度一覧 (5/6)

<table>
<tr><th>No</th><th>名称</th><th colspan="2">制度概要・助成内容等</th><th>問合せ先</th></tr>
<tr><td>10</td><td>家庭用燃料電池（通称：エネファーム）設置補助制度</td><td>概要</td><td>家庭用燃料電池 (通称 : エネファーム) を設置する方に対し、設置費用の一部を補助する制度です。</td><td>福岡市
環境局
温暖化対策課
092-711-4282</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>対象</td><td>(1) 戸建住宅
①自ら所有し、かつ居住する住宅に、対象システムの設置を予定している方。
②対象システムが設置された新築住宅の購入を予定している方。
(2) 分譲共同住宅
①自ら所有し、かつ居住する住宅での使用を目的として、対象システムの設置を予定している方。
②対象システムが設置された新築住宅の購入を予定している方。
③共用部分での使用を目的として、対象システムの設置を予定している管理組合。
(3) 賃貸住宅
自ら所有し居住する賃貸住宅に、対象システムの設置を予定している方。</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>助成額</td><td>1 件あたり 10 万円</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>募集枠</td><td>下表の通り（各期ごとに先着順）
<table>
<tr><th colspan="2">募集期間</th><th>募集件数</th></tr>
<tr><td colspan="2">年度当初</td><td>募集終了</td><td>25 件</td></tr>
<tr><td rowspan="5">追加</td><td>第 1 期</td><td>募集終了</td><td>10 件</td></tr>
<tr><td>第 2 期</td><td>募集終了</td><td>10 件</td></tr>
<tr><td>第 3 期</td><td>H22. 9.1 ～ 10.31</td><td>10 件</td></tr>
<tr><td>第 4 期</td><td>H22.11.1 ～ 12.31</td><td>10 件</td></tr>
<tr><td>第 5 期</td><td>H23. 1.1 ～ 1.31</td><td>10 件</td></tr>
<tr><td colspan="3">合計</td><td>75 件</td></tr>
</table></td><td></td></tr>
<tr><td>11</td><td>福岡市住宅省エネ改修助成事業</td><td>概要</td><td>国の「住宅エコポイント制度」を活用した既存住宅の省エネリフォーム工事について補助を行う制度です。</td><td>福岡市
住宅都市局
住宅計画課
092-711-4598</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>助成内容</td><td>住宅エコポイント制度で発行されたポイント数の 2 ／ 3 に相当する額（千円未満切り捨て）。ただし、1 戸あたり 10 万円を上限とする。</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>補助対象者</td><td>●市税の滞納がない方で、福岡市内にある住宅の所有者または居住者
※所有者でない方は、工事に関して、所有者の許可が必要です。</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>補助対象工事</td><td>●住宅エコポイント制度でポイントが発行された既存住宅のリフォーム工事（新築工事は対象となりません）
※エコポイントについては p73 参照
●上記のリフォーム工事のうち、市内事業者に発注したもの。
※市内事業者とは、市内に本店・支店等の事業所を置く事業者又は、市内の個人事業者をいう。
●平成 22 年 1 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に工事着手した工事で、平成 22 年 1 月 28 日以降に完了したもの。
※工事期間については、延長される場合がありますので、お問い合わせ下さい。</td><td></td></tr>
<tr><td>12</td><td>住宅耐震改修工事費補助事業</td><td>概要</td><td>昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を得て着工した右記の条件を満たす住宅で、現行の耐震基準に適合する耐震改修工事を対象とします。</td><td>福岡市
住宅都市局
企画・耐震推進課
092-711-4580</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>対象</td><td>■共同住宅（店舗等の用途を兼ねるものを含む）
○耐震改修促進法の認定等をうけたもの
○ 3 階建て以上かつ延べ面積 1,000 ㎡以上
■木造戸建住宅
○ 2 階建て以下</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>助成率（助成内容）</td><td>■共同住宅
1 戸につき 30 万円を上限とし、耐震改修工事に要する額の 15.2%に相当する額と延べ面積に 47,300 円を乗じて得た額の 15.2%に相当する額のどちらか低い額とします。
■木造戸建住宅
1 戸につき 30 万円を上限とし、耐震改修工事に要する額の 15.2%に相当する額と延べ面積に 32, 6 00 円を乗じて得た額の 15.2%に相当する額のどちらか低い額とします。</td><td></td></tr>
</table>

■福岡市助成制度一覧 (6/6)

No	名称	制度概要・助成内容等		問合せ先
13	木造戸建住宅耐震建替費補助事業	概要	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を得て着工した以下の条件を満たす木造戸建住宅で、既存の住宅を解体し、現地での建替工事を対象とします。 ○２階建て以下 ○耐震診断の結果「倒壊する可能性が高い」と判定されたもの（上部構造評点 0.7 未満）	福岡市 住宅都市局 企画・耐震推進課 092-711-4580
		助成額	１戸につき一律　20 万円	
14	ブロック塀等除却費補助事業	概要	道路に面して設けられている高さが概ね１m以上のブロック塀等で、調査により著しいひび割れ又は傾きなどが認められ、特に危険な状態であるものを対象とします。なお、ブロック塀等とは、コンクリートブロック造、石造、れんが造、その他組積造による塀（フェンスなどとの混用の場合も含む）及び門柱です。	福岡市 住宅都市局 企画・耐震推進課 092-711-4580
		助成額	１件あたり 45,000 円を上限とし、除却するブロック塀等の長さ（単位はメートルとし、１メートル未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）に 4,500 円を乗じた額と除却に要する費用の１／２に相当する額のどちらか低い額とします。	
15	危険ブロック塀等生垣化助成事業	概要	道路に接し、倒壊の可能性が高く早急に除却する必要があるブロック塀等を除却する際に、生垣化する費用の一部を助成することにより、災害時の安全確保と緑のまちづくりを促進しています。	福岡市 住宅都市局 緑化推進課 092-711-4424
		対象地区	企画・耐震推進課が調査により、倒壊の危険性が高く危険であると認定したブロック塀等を除却する際に、ブロック塀等に換えて生垣等を設置するもので、申請時に未着工で同一年度内に完成するものが助成の対象となります。	
		助成額	１件あたり 10 万円を上限とし、設置する生垣等の長さ（m）に６千円を乗じた額と生垣設置に要する費用（見積もり及び公共単価による）の１／２に相当する額を比較し、どちらか低い額とします。	
		助成対象	ブロック塀等に換えて生垣等を設置するのに要する費用のうち、以下に示すものを対象とします。 （ア）植物材料費（樹木。つる性植物を含みます） （イ）支柱、柵等の設置に要する経費（竹、木材等によるもの。金属、石材によるフェンス、塀等は除きます） （ウ）土壌改良に要する費用 なお、生垣等とは、高さ 0.8 m以上の樹木により間隔 0.5 m以内で列植したもの、若しくは柵・フェンス等につる性植物を３本／１m以上で這わせたものを指します。	
相談事業	住宅改造相談事業	概要	身体障がいの方や身体機能の低下した高齢の方が暮らしやすい生活ができるよう住まいを改造する場合、専門の相談員が、改造方法や助成制度などいろいろな相談に応じるとともに情報の提供を行います。	福岡市 住宅改造 相談センター 092-731-3511 福岡市中央区荒戸 3-3-39 市民福祉プラザ３階
		相談日等	●相談員；建築士、介護福祉士　等 ●相談方法；電話・面談、必要に応じて訪問相談 ●相談日時；月曜日～金曜日 10:00 ～ 17:00（12 月 28 ～翌年１月３日、祝日及び第３火曜日を除く）	
狭あい道路拡幅整備	狭あい道路拡幅整備事業	概要	幅員４m未満の市道を対象とし、セットバックが必要な用地について、土地所有者と協議を行い、用地の寄付などにより狭あい道路の拡幅整備を推進しています。  ※個別整備型との調整は住宅都市局で行う。	福岡市 住宅都市局 建築指導課 092-711-4586
		助成内容等	【路線整備型】事業効果が見込める一定区間について土地所有者の協力により寄付を受けるものについて拡幅整備。市が整備・維持管理を行い、支障物件移設費用を全額助成。 【個別整備型】建築基準法に基づく後退用地を対象に個別に拡幅。 ［寄付の場合］測量・分筆・整備工事の代行。支障物件移設費用の一部助成。 ［自主管理の場合］整備工事の一部助成。後退用地に係る非課税措置。	

■久留米市助成制度一覧 (1/3)

※平成 22 年 10 月時点

No	名称	制度概要・助成内容等		問合せ先
1	介護保険住宅改修	概要	介護保険の要介護・要支援の認定を受けている方が、自身の住む住宅を改修した際に、申請により介護保険から給付される制度です。	久留米市 健康福祉部 介護保険課 0942-30-9205
		対象	介護保険の要介護認定・要支援認定を受けている在宅の方（事前申請が必要）	
		支給率	**支給率；**9 割 **支給限度額；**20 万円（「介護の必要の程度」が 3 段階以上上がった場合の特例有り。ただし、事前申請が必要）	
		対象工事等	○手すりの取り付け ○段差の解消 ○滑りの防止、移動の円滑化などの為に床または通路面の材料変更 ○引き戸などへの扉の取り替え ○洋式便器などへの便器の取替え ○上記の改修に伴って必要となる工事	
2	障害者住宅改修	概要	一定以上の障害がある方が、自身の住む住宅を改修する際に、申請により給付される制度です。	久留米市 健康福祉部 障害者福祉課 0942-30-9035
		対象	下肢、体幹または移動機能障害で 1 ～ 3 級の手帳を持っている方 ※事前申請が必要	
		助成額	**助成限度額；**20 万円 ○課税世帯　：1 割負担 ○非課税世帯：自己負担なし	
		対象工事等	○手すりの取り付け ○段差の解消 ○滑りの防止、移動の円滑化などの為に床または通路面の材料変更 ○引き戸などへの扉の取り替え ○洋式便器などへの便器の取替え ○上記の改修に伴って必要となる工事	
3	福岡すみよか事業	概要	介護保険で要介護・要支援と認定された高齢者や重度障害者等の居住する住宅に身体状況に配慮した仕様に改造した際に申請により給付される制度です。	久留米市 健康福祉部 介護保険課 0942-30-9205 久留米市 健康福祉部 障害者福祉課 0942-30-9035
		対象	次の要件を全て満たすこと （1）①要介護・要支援と認定された方がいる世帯 ②視覚障害または肢体不自由で 1 ・ 2 級の手帳を持っている方 ③療育手帳のＡ・Ａ 1 ・Ａ 2 ・Ａ 3 を持っている方 （2）生計中心者の前年度分所得税及び市民税が非課税である世帯 （3）過去に助成実績がないこと （4）工事着工前に交付決定を受けていること ※事前申請が必要	
		助成限度額	30 万円	
		対象工事等	介護保険の給付対象となる工事（介護保険の支給限度額を超える場合）	
4	木造住宅耐震改修工事費補助事業	概要	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅の耐震改修に要する費用の一部に補助を行う制度です。	久留米市 都市建設部 建築指導課 0942-30-9089
		対象	次の要件を全て満たすこと （1）木造住宅の所有者 （2）昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を得て建築又は工事に着手したもの （3）地階を除く階数が 2 以下のもの （4）耐震診断の結果、上部構造評点が 1.0 未満のものを建物全体を 1.0 以上になるよう補強する工事及びこれに伴う耐震設計	
		助成額	耐震改修工事の 23.0% の額と、延べ床面積（㎡）× 32,600 円の 23.0% の額のどちらか低い額（1 戸あたり 50 万円が上限）	
5	住宅用太陽光発電システム設置費補助制度	概要	「持続的発展が可能な環境共生都市・久留米」の実現をめざして、個人が設置する住宅用太陽光発電システムの費用の一部を補助する制度です。	久留米市 環境部 環境政策推進課 0942-30-9146
		対象	次の要件を全て満たすこと （1）自ら居住する市内の住宅に対象システムを設置する個人で電灯契約をしている方 （2）市税に滞納がない方	
		助成額	太陽電池モジュールの公称最大出力 1 キロワット当たり、1 万 5 千円（6 万円が上限）	
6	屋上・壁面・駐車場緑化補助事業	概要	低炭素社会の実現を目指した緑化を促進するため、市街化区域における、建物の屋上緑化や壁面緑化、駐車場緑化に対し、その費用の一部を補助する制度です。	久留米市 環境部 環境政策推進課 0942-30-9146
		対象	市街化区域内における民有地や建築物で、屋上緑化・壁面緑化・駐車場緑化を行う個人や事業者	
		助成額	対象経費の 2 分の 1 以内。 ただし、屋上・駐車場緑化は 1 ㎡あたり 1 万円まで、壁面緑化は延長 1 m 当たり 5,000 円まで（50 万円が上限）	

■久留米市助成制度一覧 (2/3)

<table>
<tr><th>No</th><th>名称</th><th colspan="2">制度概要・助成内容等</th><th>問合せ先</th></tr>
<tr><td rowspan="4">7</td><td rowspan="4">住宅エコリフォーム助成事業</td><td>概要</td><td>住宅性能の維持向上、地球温暖化対策の推進や地域経済の活性化を図るために、国の「住宅エコポント制度」を活用した住宅エコリフォーム工事について、市から上乗せ補助を行います。</td><td rowspan="4">久留米市
都市建設部
住宅企画室
0942-30-9139</td></tr>
<tr><td>対象</td><td>次の要件を全て満たすこと
〇自ら居住する住宅の所有者
〇市税の滞納がない方
〇市内の事業者に工事発注したもの
〇国の住宅エコポントの通知ハガキを受領している方</td></tr>
<tr><td>補助額</td><td>国の住宅エコポイント制度で発行されたポイントの２／３に相当する額を補助する（1,000 円未満切り捨て、１戸当り上限 10 万円）。</td></tr>
<tr><td>対象工事等</td><td>①窓の断熱化
②外壁・屋根・天井・床の断熱化工事
③　①と②と併せて行うバリアフリー工事</td></tr>
<tr><td rowspan="4">8</td><td rowspan="4">緑化助成制度</td><td>概要</td><td>市民や民間団体が行う緑化活動を対象に、緑化を促進するために奨励金を交付する制度です。</td><td rowspan="4">久留米市
都市建設部
公園緑化推進課
0942-30-9087</td></tr>
<tr><td>対象</td><td>市民や民間団体が行う緑化を対象としています。</td></tr>
<tr><td>助成内容</td><td>１．生垣設置;5 mで１万円、5 mを超える部分 1,000 円／mを加えた額（上限 25,000 円／件）
２．保存樹木；１本に対し、3,000 円／年
３．保存樹林；
<table>
<tr><th>一区画地内の主要樹木の本数</th><th>交付金額</th></tr>
<tr><td>１本～ 10 本</td><td>10,000 円</td></tr>
<tr><td>11 本～ 20 本</td><td>20,000 円</td></tr>
<tr><td>21 本以上</td><td>30,000 円</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>対象工事等</td><td>１．生垣設置
延長 5 m以上の生垣（樹木の外から見える高さ 0.5 m以上、植樹間隔 1 m以下）を設置後１年以内の場合
２．保存樹木
樹容が美観上特に優れた健全な樹木で、地上 1.5 mの高さにおける幹の周囲が 1.5 m以上または、高さが 15 m以上の場合。（指定期間：５年、更新あり）
３．保存樹林
集団を形成する土地の面積が 500 ㎡以上の樹林で、それぞれの樹容が美観上特に優れた健全な樹木である場合。（指定期間：５年、更新あり）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">9</td><td rowspan="5">水洗便所改造融資あっせん制度</td><td>概要</td><td>処理区域になったら一日も早く水洗化をしていただくために、水洗便所改造資金融資あっせん貸付制度を設けています。</td><td rowspan="5">久留米市
上下水道部
下水道業務課
0942-30-9078</td></tr>
<tr><td>対象者</td><td>①家屋の所有者又はその所有者の同意を得た使用者であること
②市内に住所を有し、市内に住んでいる者で、独立の生計を営むもの
③工事の費用を一時に負担することが困難なもの
④貸付金の償還能力のあるもの
⑤市税及び下水道受益者負担金を滞納していないこと
⑥市内に住所を有する身元確実な連帯保証人があること</td></tr>
<tr><td>融資あっせん額</td><td>〇下水道改良工事１工事につき 13 ～ 52 万円
※大便器又は兼用便器が１工事増すごとに認定限度額を加算した額以内</td></tr>
<tr><td>償還回数</td><td>融資額により 36 ～ 48 回
（供用開始後３年以内に工事のときに限り、完済後、42 万円分の利子額を限度として、利子の補給をいたします）</td></tr>
<tr><td>対象工事等</td><td>〇宅内の排水管やマスを布設する工事、家庭の水洗トイレ・台所の流し・風呂などの排水施設からの公共下水道へ接続するなどの排水工事（新築工事は除く）。
〇排水設備の新設等をしようとするときは、あらかじめその計画が排水設備の設置及び構造に関する法令等に適合するものであることについて、企業管理者の確認を受けなければなりません。この申請の内容を変更しようとするときも同じです。
〇排水設備の新設等の工事を行ったときは、その完了日から３日以内に企業管理者に届け出て、検査を受けてください。
〇排水設備工事をする時は、必ず市が指定した「指定下水道工事店」へ工事を依頼してください。</td></tr>
</table>

■久留米市助成制度一覧 (3/3)

<table>
<tr><th>No</th><th>名称</th><th colspan="4">制度概要・助成内容等</th><th>問合せ先</th></tr>
<tr><td rowspan="8">10</td><td rowspan="8">浄化槽設置費用及び維持管理費用の補助</td><td>概要</td><td colspan="3">対象となる区域内において浄化槽の設置時と、設置後の維持管理（浄化槽の法定検査、保守点検や清掃など）に対する費用の一部を補助します。</td><td rowspan="8">久留米市
上下水道部
下水道業務課
0942-30-9078</td></tr>
<tr><td rowspan="4">設置費用に対する補助</td><td>補助対象となる区域</td><td colspan="3">市内全域。ただし、以下の区域は対象外となります。
・公共下水道の事業計画（下水道の認可）区域
・農業集落排水事業区域
・浄化槽市町村整備推進事業区域（旧城島地区の一部）</td></tr>
<tr><td>補助対象となる浄化槽</td><td colspan="3">○専用住宅などに設置される浄化槽（ただし、販売目的の専用住宅は除きます）。
※「専用住宅など」には、住居の部分が延べ床面積の半分以上を占める店舗等の併用住宅が含まれます。
○浄化槽の大きさが 50 人槽以下のもの（専用住宅では、原則として建物の総床面積が 130 ㎡以下は 5 人槽、130 ㎡を超えるものは 7 人槽となります。なお、店舗等併用の住宅、アパート、二世帯住宅などは人槽の算定方法が異なります）。
○放流水の BOD が 20mg ／ℓ以下の機能を有するもの。
など。</td></tr>
<tr><td>補助額</td><td colspan="3"><table><tr><td>人槽区分</td><td>5 人槽</td><td>6 人槽</td><td>7 人槽</td><td>8 人槽</td><td>9 人～ 50 人槽</td></tr><tr><td>補助限度額</td><td>332,000 円</td><td>373,000 円</td><td>414,000 円</td><td>458,000 円</td><td>548,000 円</td></tr></table></td></tr>
<tr><td rowspan="3">維持管理費用に対する補助</td><td>補助対象となる浄化槽</td><td colspan="3">平成 17 年 4 月 1 日以降に設置され、久留米市浄化槽設置整備事業補助金交付要綱または久留米市三潴地区浄化槽設置整備事業補助金交付要綱により設置費の補助を受けた浄化槽</td></tr>
<tr><td>補助の期間</td><td colspan="3">浄化槽を設置した年度の翌年度から、 5 年間を限度として補助します。（ただし、浄化槽の設置場所が公共下水道や農業集落排水処理施設の供用開始区域となった場合は、その年度までの補助となります。）</td></tr>
<tr><td>補助額</td><td colspan="3">人槽区分にかかわず、年間 10,000 円</td></tr>
</table>

■生活福祉資金貸付制度

<table>
<tr><th>No</th><th>名称</th><th colspan="2">制度概要・助成内容等</th><th>問合せ先</th></tr>
<tr><td>1</td><td>福祉資金
福祉費</td><td>対象</td><td>低所得者世帯・障害者世帯・高齢者世帯に対し、住宅の増築・改築・改造・拡張・補修・保全又は公営住宅を譲り受けるのに必要な経費</td><td rowspan="2">各市町村の
社会福祉協議会

又は、

福岡県
社会福祉協議会
TEL 092-584-3377</td></tr>
<tr><td>貸付条件</td><td>貸付限度額：250 万円未満
貸付利子　：連帯保証人を立てる場合は、無利子
連帯保証人がいない場合は、
据置期間（貸付の日から 6 ヶ月以内）経過後　年 1.5%
償還期間　：7 年以内</td></tr>
<tr><td rowspan="3">2</td><td rowspan="3">不動産担保型生活資金

※いわゆるリバースモーゲージといわれるものです。</td><td>概要</td><td>土地の評価額 1,000 万円以上の居住用不動産を有し、将来にわたりその住居に住み続けることを希望する高齢者世帯に対し、当該不動産を担保として生活資金の貸付を行うことによりその世帯の自立を支援することを目的とする。</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>対象</td><td>以下の条件をすべて満たしている方
1　福岡県内に居住の 65 歳以上の方
2　他に同居人がいないこと。ただし配偶者又は親 (配偶者の親を含む) と同居している場合は良い
3　世帯が市町村民税非課税程度の低所得世帯であること
4　当該不動産 (土地・建物) が本人の単独所有の単独名義もしくは同居の配偶者との共同名義であること
5　不動産に賃借権等の利用権及び抵当権等の担保権が設定されていないこと</td></tr>
<tr><td>貸付条件</td><td>貸付限度額：月額 30 万円以内（土地の評価額の 7 割を貸付限度額とする）
貸付利子　：3 %以内、又は長期プライムレートのいずれか低い利率
償還期間　：契約の終了後 3 ヶ月以内</td></tr>
</table>

税金

(1) 土地・家屋にかかる税金

マイホームの取得、建設にあたって、契約や登記など様々な税金がかかります。なお、税金の軽減措置などの詳細については、各担当窓口にお問い合わせください。

■土地・家屋にかかる税金の一覧

<table>
<tr><th colspan="3">税の種類</th><th>概要</th></tr>
<tr><td rowspan="4">購入された場合</td><td rowspan="3">国税</td><td>印紙税</td><td>117 ページ参照</td></tr>
<tr><td>登録免許税</td><td>118 ページ参照</td></tr>
<tr><td>消費税</td><td>118 ページ参照</td></tr>
<tr><td>都道府県税</td><td>不動産取得税</td><td>○不動産を取得された場合。
○市町村の固定資産課税台帳に登録された価格に対しての税率は下表の通りです。
<table>
<tr><th rowspan="2">取得の時期</th><th colspan="3">税率</th></tr>
<tr><th>土地</th><th>住宅</th><th>非住宅</th></tr>
<tr><td>H18.4.1 ～ H20.3.31 の取得</td><td>3%</td><td>3%</td><td>3.5%</td></tr>
<tr><td>H20.4.1 ～ H24.3.31 の取得</td><td>3%</td><td>3%</td><td>4%</td></tr>
</table>
○宅地及び宅地に準じて評価された土地の取得（平成 18 年 4 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日）は、課税標準が1／2に軽減されます。
○特定の要件を満たす住宅や住宅用土地については軽減措置があります。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所有された場合</td><td rowspan="2">市町村税</td><td>固定資産税</td><td>固定資産税は、土地、家屋、償却資産を所有している方に、その固定資産の評価額に応じて負担していただく税です。
○固定資産税を納める方：毎年1月1日現在、固定資産を所有している方。
○税額の算出方法：固定資産税額 ＝ 課税標準額 × 税率（1.4%）
○住宅用地に対する軽減措置や新築住宅に対する減額措置があります。</td></tr>
<tr><td>都市計画税</td><td>都市計画税は、都市計画事業や土地区画整理事業に要する費用に充てるために目的税として課税される税です。
○都市計画税を納める方：毎年1月1日現在、市街化区域内に土地・家屋を所有している方。
○税額の算出方法：都市計画税額 ＝ 課税標準額 × 税率（0.3%）
○住宅用地に対する軽減措置があります。</td></tr>
</table>

① 印紙税（国税）

家を建てるときの工事請負契約書、土地や家を買うときの売買契約書、お金を借り入れるときの金銭消費貸借契約書（住宅ローン契約書）などに記載された契約金額に応じた収入印紙を契約書一通ごとに貼りつけ、消印をします。

なお、記載された契約金額が 1,000 万円を超えるもので、平成 9 年 4 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日までの間に作成される不動産の売買契約書や、建設工事に係る請負契約書については、税率が引き下げられています。

■不動産売買契約書、住宅ローン契約書の場合

契約書の記載金額	印紙税額
1 万円以上 10 万円以下のもの	200 円
10 万円を超え 50 万円以下のもの	400 円
50 万円を超え 100 万円以下のもの	1,000 円
100 万円を超え 500 万円以下のもの	2,000 円
500 万円を超え 1,000 万円以下のもの	10,000 円
1,000 万円を超え 5,000 万円以下のもの	20,000 円
5,000 万円を超え 1 億円以下のもの	60,000 円
1 億円を超え 5 億円以下のもの	100,000 円
5 億円を超えるもの	（省略）
契約金額の記載のないもの	200 円

契約書の記載金額	印紙税額
「不動産売買契約書」のうち、記載された契約金額が 1,000 万円を超え、かつ、平成9年4月1日から平成 23 年3月 31 日までの間に作成されるもの	
1,000 万円を超え 5,000 万円以下のもの	15,000 円
5,000 万円を超え 1 億円以下のもの	45,000 円
1 億円を超え 5 億円以下のもの	80,000 円
5 億円を超えるもの	（省略）

■工事請負契約書の場合

契約書の記載金額	印紙税額
1万円以上 100 万円以下のもの	200 円
100 万円を超え 200 万円以下のもの	400 円
200 万円を超え 300 万円以下のもの	1,000 円
300 万円を超え 500 万円以下のもの	2,000 円
500 万円を超え 1,000 万円以下のもの	10,000 円
1,000 万円を超え 5,000 万円以下のもの	20,000 円
5,000 万円を超え1億円以下のもの	60,000 円
1億円を超え5億円以下のもの	100,000 円
5億円を超えるもの	（省略）
契約金額の記載のないもの	200 円

契約書の記載金額	印紙税額
「工事請負契約書」のうち、建設業法第 2 条第 1 項に規定する建設工事の請負に係る契約に基づき作成される契約書で、記載された契約金額が 1,000 万円を超え、かつ、平成 9 年 4 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日までの間に作成されるもの	
1,000 万円を超え 5,000 万円以下のもの	15,000 円
5,000 万円を超え1億円以下のもの	45,000 円
1億円を超え5億円以下のもの	80,000 円
5億円を超えるもの	（省略）

② 登録免許税（国税）

土地や建物の所有権の移転等の登記をするときには、登録免許税がかかり、登記申請の際に納付します。税額は、取得した不動産の価額（固定資産税評価額）に次の税率を掛けて計算します。

なお、一定の住宅用家屋の場合は、軽減税率が適用される特例があります。

■税率

登記の種類・原因		土地	建物	住宅用家屋の特例
所有権の移転登記	売買	1.0%※1	2.0%	0.3%※2、3
	贈与	2.0%		
	相続	0.4%		
所有権の保存登記		0.4%		0.15%※2、3
抵当権設定登記		0.4%		0.1%※2

【注】

※1；平成 23 年 3 月 31 日までの間に行われる登記について適用されます。平成 23 年 4 月 1 日から平成 24 年 3 月 31 日までの間に行われる登記については、1.3% になります。

※2；平成 23 年 3 月 31 日までの間に行われる登記について適用されます。

※3；個人が平成 21 年 6 月 4 日から平成 24 年 3 月 31 日までの間に認定長期優良住宅で住宅用家屋に該当するもの（以下「特定認定長期優良住宅」といいます。）の新築をし、又は建築後使用されたことのない特定認定長期優良住宅の取得をし、居住の用に供した場合には、所有権の保存登記又は所有権の移転登記の税率が、新築又は取得後 1 年以内に登記を受けるものに限り、0.1% に軽減されます。

■住宅用家屋の特例を受けるための要件

●新築住宅の場合

①自分が居住するための家屋であること
②家屋の床面積（登記面積）が 50m^2 以上であること
③家屋の新築後（取得後） 1 年以内の登記であること

●中古住宅の場合

上記①～③の要件のほか、家屋が、その取得の日以前 20 年以内（マンション等の耐火建築物については 25 年以内）に建築されたものであるか、地震に対する安全性に係る一定の基準に適合するものであることなど、一定の条件を満たすものであることが必要です。

■住宅用家屋の特例を受けるための手続き

登記の申請書に家屋の所在地の市区町村長の証明書（上記要件に当てはまる旨の証明）を添付しなければなりません。登記した後で証明書を提出しても特例は受けられませんので注意してください。

③ 消費税（国税＋地方税）

不動産の売買においては、消費税も当然考慮にいれておかなければならないものです。

a　土地の売買は非課税です。
b　建物の売買は課税されます。
c　土地と建物を一緒に売買する場合は、建物部分だけが課税されます。
d　一般の人が住宅を売却する場合は、事業として行うものでなければ課税対象外です。（注）事業者が事業用の建物を売却した場合は、課税の対象となります。
e　宅地建物取引業者の仲介料は課税されます。
f　法務局の登記料は非課税ですが、司法書士や測量士の手数料は課税されます。
g　融資を受ける際の利息は非課税ですが、融資手続の手数料は課税されます。
h　工事請負代金は課税されます。

(2-1) 所得税（国税）の控除；ローン型減税

① 住宅借入金等特別控除

自己が住むための住宅を平成 11 年 1 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの間に新築か、購入及び一定の増改築をした場合並びに現在住んでいる住宅の増改築をした際（その新築の日、購入の日又は増改築の日から 6 か月以内に居住の用に供し、その年の 12 月 31 日まで引き続き居住していた場合に限ります。）に、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）等の公的機関を含む住宅ローン（借入期間 10 年以上）を利用した場合には、下記 D の金額が所得税から控除されます。また、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく認定を受けた長期優良住宅の新築等を行った場合の特別控除については、別途お問い合わせください。

なお、住宅の敷地に係る借入金等で一定の要件に該当するものについても対象になります。

ただし、この特別控除は、合計所得金額が 3,000 万円を超える場合や課税の特例の適用の有無によってはこの適用を受けられない場合があります。

A 新築住宅の場合

a　自己の居住の用に供する家屋で新築又は建築後使用されたことのないものを取得したこと。
b　床面積が 50m² 以上であること（マンションなどは、区分所有する部分で判断します）。
c　その家屋の床面積の 2 分の 1 以上が自己の居住用であること。

B 中古住宅の場合

a　自己の居住の用に供する家屋で建築後使用されたことのあるものを取得したこと。
b　上記 A「新築住宅の場合」の b、c と同じ。
c　取得した家屋が耐火建築物の場合は建築後 25 年以内、耐火建築物以外の場合は建築後 20 年以内、又は平成 17 年 4 月 1 日以後取得する住宅で、耐震基準の適合する住宅のいずれかに該当するものであること。
d　自己と生計を一にし、その後においても引き続き生計を一にする親族等からの取得ではないこと。

C 増改築の場合

a　工事に要した費用が 100 万円を超えること。
b　居住部分に要した工事の費用が工事の総額の 2 分の 1 以上であること。
c　工事後の床面積が 50m² 以上であること。
d　工事後の家屋の床面積の 2 分の 1 以上が居住用であること。
e　工事後の家屋が主として居住用に供すると認められるものであること。
f　バリアフリー改修工事については、高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための増築、改築、修繕又は模様替えで次のいずれかに該当する工事であること。

イ）廊下の拡幅　ロ）階段の勾配の緩和　ハ）浴室改良
ニ）便所改良　ホ）手すりの設置　ヘ）屋内の段差の解消
ト）引き戸への取替え工事　チ）床表面の滑り止め化

※イ～チの工事と同時に行う構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取付けに係る改修工事を含む。

g　省エネ改修工事については、①居室のすべての窓の改修工事、又は①の工事と併せて行う②床の断熱工事、③天井の断熱工事若しくは④壁の断熱工事で、次の要件のすべてを満たす工事であること。

イ）改修した部位の省エネ性能がいずれも平成 11 年基準となること。
ロ）改修後の住宅全体の省エネ性能が改修前から一段階相当以上上がると認められる工事内容であること。

D 控除される金額

居住の用に供した日	控除期間	各年分の控除額	控除限度額
平成 22 年 1月 1日から 平成 22 年 12 月 31 日まで	10 年間	借入金の年末残高（最高 5,000 万円）× 1.0%	最大 500 万円
平成 23 年 1月 1日から 平成 23 年 12 月 31 日まで	10 年間	借入金の年末残高（最高 4,000 万円）× 1.0%	最大 400 万円
平成 24 年 1月 1日から 平成 24 年 12 月 31 日まで	10 年間	借入金の年末残高（最高 3,000 万円）× 1.0%	最大 300 万円
平成 25 年 1月 1日から 平成 25 年 12 月 31 日まで	10 年間	借入金の年末残高（最高 2,000 万円）× 1.0%	最大 200 万円

※上記の「借入金の年末残高」は、建物等の価額と借入金の年末残高のいずれか低い金額

E 必要書類

控除の適用を受けるためには、控除を受ける金額を計算した明細書のほかに次の書類を確定申告書とともに所轄の税務署長に提出しなければなりません。

なお、給与所得者の場合、給与所得の源泉徴収票の添付が必要となり、2 年目以降は年末調整でこの特別控除の適用を受けることができます。

a 新築住宅の場合

イ）建物の登記簿謄本又は抄本（登記事項証明書）
ロ）新築工事の請負契約書又は売買契約書の写し

ハ）住民票の写し
ニ）金融機関などの借入先から交付された「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」

b 中古住宅の場合

イ）売買契約書（債務の承継に関する契約に基づく債権を有するときは、その債務の承継に関する契約書の写し）
ロ）建物の登記簿謄本又は抄本（登記事項証明書）
ハ）上記ａの「新築住宅の場合」のハ）ニ）の書類
ニ）建築後 20 年（耐火建築物以外）又は 25 年（耐火建築物）を経過した住宅のうち、耐震基準に適合するものは売主が建築士等から証明を受けた「耐震基準適合証明書」

c 増改築の場合（バリアフリー改修工事、省エネ改修工事を含む）

イ）登記簿謄本又は抄本（登記事項証明書）
ロ）増改築工事の請負契約書の写し
ハ）建築確認済証の写し、検査済証の写し又は増改築等工事証明書
ニ）上記ａの「新築住宅の場合」のハ）ニ）の書類

d 家屋の敷地等の取得に係る借入金等がある場合

住宅借入金等の金額の合計額のうちに、住宅の敷地等の取得に係る金額が含まれる場合には、上記ａ又はｂに掲げる書類及び敷地等の取得等の態様により次の書類が必要になります。

イ）敷地の売買契約書の写し及びその敷地の登記簿の謄本又は抄本（登記事項証明書）等で敷地の取得の対価の額及びその取得年月日を明らかにする書類
ロ）建築条件等が定められていることを明らかにする書類又はその写し
ハ）家屋の登記簿の謄本又は抄本（登記事項証明書）等で、家屋に抵当権が設定されていることを明らかにする書類
ニ）貸付又は譲渡の条件に従って、一定期間内に家屋が建築されたことを、その貸付をした者若しくはその譲渡の対価に係る債権を有する者が確認した旨を証する書類

② 特定増改築等住宅借入金等特別控除（バリアフリー改修工事促進税制）

一定の居住者が、自己の所有する家屋について一定のバリアフリー改修工事（その工事費用（補助金等をもって充てる部分を除きます。）の合計額が 30 万円を超えるものに限ります。）を含む増改築等を行い、その家屋で平成 19 年４月１日から平成 25 年 12 月 31 日までの間に居住を開始したとき（一定のバリアフリー改修工事をした後６か月以内に居住し、その年の 12 月 31 日まで引き続き居住していた場合に限ります。）は、その居住を開始した年以後５年間の各年において、そのバリアフリー改修工事を含む増改築工事に充てるために借り入れた住宅借入金等年末残高（借入期間５年以上）の 1,000 万円以下の部分の一定割合の金額を所得税から控除されます。

なお、控除率等は以下の表の通りです。

	年末残高の限度額	控除期間	控除率	各年の控除限度額
①増改築工事費用	1,000 万円	5 年	1 %	12 万円
②うちバリアフリー改修工事費用	200 万円	5 年	2 %	

※対象工事①＋②の合計で 1,000 万円を限度とする。

A 適用対象者

一定の居住者とは、次のいずれかに該当する方をいいます。

a　年齢が 50 歳以上の方
b　介護保険法の要介護又は要支援の認定を受けている方
c　所得税法に規定する障害者である方
d　居住者の親族のうちｂ若しくはｃに該当する方又は 65 歳以上の方の親族のいずれかと同居している方

B 対象となる一定のバリアフリー改修工事について

「①住宅借入金等特別控除 C 増改築の場合のｆ」に掲げる工事と同様です。

C 適用要件

「①住宅借入金等特別控除 C 増改築の場合のｂ、ｃ、ｄ及びｅ」に掲げる要件

合計所得金額が 3,000 万円を超える場合や、課税の特例の適用の有無によってはこの適用を受けられない場合があります。

D 必要書類

控除の適用を受けるためには、控除を受ける金額を計算した明細書のほかに次の書類を確定申告書とともに所轄の税務署長に提出しなければなりません。

なお、給与所得者の場合、給与所得の源泉徴収票の添付が必要となり、２年目以降は年末調整でこ

の特別控除の適用を受けることができます。

a　「①住宅借入金等特別控除 E 必要書類　c　増改築の場合のイ）ロ）ニ)」に掲げる書類
　なお、住民票については、上記 A 適用対象者のうち b 若しくは c に該当する方又は 65 歳以上の方のいずれかと同居していることがわかるもの

b　増改築等工事証明書（増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕・大規模の模様替えの工事の場合は建築確認通知書の写し、検査済証の写し又は増改築等工事証明書）

c　本人・高齢者等が介護保険法の要介護又は要支援の認定を受けている場合は介護保険の被保険者証の写し

d　地方公共団体からの給付金又は助成金等を受けている場合はその金額がわかるもの

E その他

バリアフリー改修促進税制の要件に該当する方で、現行の住宅借入金等特別控除の要件にも該当する方は、どちらかを選択し控除を受けることができます。

③ 特定増改築等住宅借入金等特別控除（省エネ改修工事促進税制）

居住者が、自己の所有する家屋について一定の省エネ改修工事を含む増改築等を行い、その家屋で平成 20 年 4 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの間に居住を開始したとき（一定の省エネ改修工事をした後 6 か月以内に居住し、その年の 12 月 31 日まで引き続き居住していた場合に限ります。）は、その居住を開始した年以後 5 年間の各年において、その省エネ改修工事を含む増改築工事に充てるために借り入れた住宅借入金等年末残高（借入期間 5 年以上）の 1,000 万円以下の部分の一定割合の金額が所得税から控除されます。

なお、控除率等は以下の表の通りです。

	年末残高の限度額	控除期間	控除率	各年の控除限度額
①増改築工事費用	1,000 万円	5 年	1 %	12 万円
②うち特定の省エネ改修工事費用	200 万円	5 年	2 %	

※対象工事①＋②の合計で 1,000 万円を限度とする。

A 対象となる一定の省エネ改修工事について

a）居室のすべての窓の改修工事　又は a）の工事と併せて行う b）床の断熱工事、c）天井の断熱工事、d）壁の断熱工事で次の要件を満たすもの。

イ）改修した部位の省エネ性能がいずれも平成 11 年基準となること

ロ）改修後の住宅全体の省エネ性能が改修前から一段階相当以上上がると認められる工事内容であること（ただし、平成 21 年 4 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日の間は、特定の省エネ改修工事以外の部分については不要）

ハ）その工事費用の合計額が 30 万円を超えるものであること

B 特定の省エネ改修工事について

A の省エネ改修工事のうち、改修後の住宅全体の省エネ性能が平成 11 年基準相当となると認められる工事内容のものをいいます。

C 適用要件

「①住宅借入金等特別控除 C 増改築の場合の b、c、d 及び e」に掲げる要件

合計所得金額が 3,000 万円を超える場合や、課税の特例の適用の有無によってはこの適用を受けられない場合があります。

D 必要書類

控除の適用を受けるためには、控除を受ける金額を計算した明細書のほかに次の書類を確定申告書とともに所轄の税務署長に提出しなければなりません。

なお、給与所得者の場合、給与所得の源泉徴収票の添付が必要となり、2 年目以降は年末調整でこの特別控除の適用を受けることができます。

a　「①住宅借入金等特別控除 E 必要書類　c　増改築の場合のイ）ロ）ニ)」に掲げる書類

b　増改築工事証明書（増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕・大規模の模様替えの工事の場合は建築確認通知書の写し、検査済証の写し又は増改築工事証明書）

E その他

省エネ改修工事促進税制の要件に該当する方で、現行の住宅借入金等特別控除の要件にも該当する方は、どちらかを選択し控除を受けることができます。

(2-2) 所得税（国税）の控除；投資型減税

① 住宅耐震改修特別控除

居住者が平成 18 年 4 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの間に、一定の計画区域内において、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋について、新耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日以降の基準）を満たすための耐震改修を行った場合には、当該耐震改修に要した費用の額の 10%相当額（最高額 20 万円）が所得税額から控除されます。

なお、平成 21 年 1 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの間に住宅耐震改修をした場合は、

(1)　住宅耐震改修に要した費用の額
(2)　住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額

のいずれか少ない金額の 10%相当額（最高額 20 万円）が所得税額から控除されます。

また、当該控除は、住宅借入金等特別控除との重複適用が認められています。

A 住宅耐震改修特別控除の適用を受けるための主な要件

a　住宅耐震改修のための一定の事業を定めた計画の区域内の住宅であること。
b　申請者の居住の用に供する住宅であること。
c　昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準により建築された住宅で、現行の耐震基準に適合されていないものであること。
d　現行の耐震基準に適合させるための耐震改修であること。
e　a ～ d の要件を満たす「住宅耐震改修証明書」が市町村長から発行されること。

B 必要書類

住宅耐震改修特別控除の適用を受けるためには、次の書類を確定申告書とともに所轄の税務署長に提出しなければなりません。

a　住宅耐震改修証明書（当該証明書に関する詳しい内容については、各市町村担当窓口（福岡市の場合；住宅都市局 企画・耐震推進課　TEL　092-711-4580）までお問い合わせください。）
b　住宅耐震改修特別控除の金額の計算に関する明細書
c　住民票の写し

② 住宅特定改修特別税額控除（バリアフリー改修工事）

一定の居住者が、自己の所有する家屋についてバリアフリー改修工事（その工事費用［補助金等をもって充てる部分を除きます。］の合計額が 30 万円を超えるものに限ります。）を行い、改修後の家屋で平成 21 年 4 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に居住を開始したとき（バリアフリー改修をした後 6 か月以内に居住した場合に限ります。）はその工事費用の額と、当該工事に係る標準工事費用相当額のいずれか少ない金額（上限：200 万円）の 10%をその年分の所得税額から控除します。

A 適用対象者

「(2-1) ②特定増改築等住宅借入金等特別控除（バリアフリー改修工事促進税制）A 適用対象者」に掲げる要件を満たすこと。

B 対象となるバリアフリー改修工事について

「(2-1) ②特定増改築等住宅借入金等特別控除（バリアフリー改修工事促進税制）B」の対象工事と同様です。

C 適用要件

「(2-1) ②特定増改築等住宅借入金等特別控除（バリアフリー改修工事促進税制）C」の適用要件と同様です。

D 必要書類

控除の適用を受けるためには、控除を受ける金額を計算した明細書のほかに次の書類を確定申告書とともに所轄の税務署長に提出しなければなりません。

なお、給与所得者の場合、給与所得の源泉徴収票の添付が必要です。

「(2-1) ②特定増改築等住宅借入金等特別控除（バリアフリー改修工事促進税制）D 必要書類 a ～ d」に掲げる書類と同様です。（住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書を除く。）

E その他

省エネ改修工事をした方で、「(2-1) ①住宅借入金等特別控除」や「(2-1) ②特定増改築等住宅借入金等特別控除（バリアフリー改修工事促進税制）」の要件にも該当する方は、いずれか 1 つを選択し、控除を受けることができます。

③ 住宅特定改修特別税額控除（省エネ改修工事）

居住者が、自己の所有する家屋について一定の省エネ改修工事を行い、改修後の家屋で平成 21 年 4 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に居住を開始したとき（一定の省エネ改修をした後 6 か月以内に居住した場合に限ります。）はその工事費用の額と、当該工事に係る標準工事費用相当額のいずれか少ない金額（上限：200 万円。窓の改修と併せて太陽光発電装置を設置する場合は 300 万円）の 10％をその年分の所得税額から控除します。

A 対象となる一定の省エネ改修工事について

a）居室のすべての窓の改修工事　又は a）の工事と併せて行う b）床の断熱工事、 c）天井の断熱工事、d）壁の断熱工事、e）太陽光発電装置設置工事で次の要件を満たすもの。

イ）a）～ d）については、改修した部位の省エネ性能がいずれも平成 11 年基準となること。e）については、一定のものに限る。

ロ）その工事費用の合計額が 30 万円を超えるものであること（省エネ改修工事と同時に設置する太陽光発電装置の設置費用を含む）

B 適用要件

「(2-1) ③特定増改築等住宅借入金等特別控除（省エネ改修工事促進税制）B」の適用要件と同様です。

C 必要書類

控除の適用を受けるためには、控除を受ける金額を計算した明細書のほかに次の書類を確定申告書とともに所轄の税務署長に提出しなければなりません。

なお、給与所得者の場合、給与所得の源泉徴収票の添付が必要です。

「(2-1) ③特定増改築等住宅借入金等特別控除（省エネ改修工事促進税制）D 必要書類 a、b」に掲げる書類と同様です。（住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書を除く。）

D その他

省エネ改修工事をした方で、「(2-1) ①住宅借入金等特別控除」や「(2-1) ③特定増改築等住宅借入金等特別控除（省エネ改修工事促進税制）」の要件にも該当する方は、いずれか 1 つを選択し、控除を受けることができます。

④ 認定長期優良住宅新築等特別税額控除

詳細については、別途お問い合わせください。

●福岡国税局からのお知らせ（国税）

相談・問合せ先につきましては、p 128 をご覧ください。

(3) 固定資産税・都市計画税の減額措置

① 新築住宅の減額措置

平成 24 年 3 月 31 日までに新築された住宅が、つぎの表の各要件にあてはまるときは、新築後一定期間、家屋に係る固定資産税額が 2 分の 1 に減額されます。なお、都市計画税には、この減額措置はありません。（平成 22 年 4 月 1 日現在）

要件	内容
居住割合の要件	居住部分の割合が全体の床面積の2分の1以上であること。
床面積の要件	居住部分の床面積が 50 ㎡（一戸建以外の貸家住宅にあっては 40 ㎡）以上 280 ㎡以下であること

※分譲マンションなど区分所有家屋の床面積については〔専有部分の床面積＋持分で按分した共用部分の床面積〕で判定します。なお、賃貸マンションなどについても、独立的に区画された部分ごとに区分所有家屋に準じた方法で判定します。

○ 居住部分には住宅用の附属家（車庫・物置等）を含みます。

○ 減額される範囲　新築された住宅用の家屋のうち住居として用いられている部分（居住部分）だけであり、併用住宅における店舗部分、事務所部分などは減額の対象となりません。なお、住宅部分の床面積が 120m² を超えるものは 120m² 分に相当する部分が減額の対象になります。

○ 減額される期間　（ア）一般の住宅（イ以外の住宅）…… 新築後 3 年度分

（イ）3 階建以上の耐火構造住宅・準耐火構造住宅 …… 新築後 5 年度分

② 新築された認定長期優良住宅の減額措置

平成 24 年 3 月 31 日までに新築された認定長期優良住宅は、新築後一定期間、家屋に係る固定資産税額が 2 分の 1 に減額されます。なお、都市計画税には、この減額措置はありません。

※この減額措置の適用要件及び減額される範囲については、新築住宅の減額措置と同等です。(p123 参照)

○ 減額される期間　(ア) 一般の住宅 (イ以外の住宅) ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 新築後 5 年度分

(イ) 3 階建以上の耐火構造住宅・準耐火構造住宅 ‥‥‥‥‥ 新築後 7 年度分

※減額の適用を受けられる際は申告が必要です。必要書類を添付して申告書を所管の固定資産税担当部署へ提出して下さい。詳しくは所管の固定資産税担当部署までお問い合わせ下さい。

③ 省エネ改修住宅の減額措置

省エネ改修された住宅で、次の要件にあてはまる場合は、改修工事が完了した年の翌年度の固定資産税が 3 分の 2 に減額されます。なお、都市計画税にはこの減額措置はありません。

要件	改修住宅	平成 20 年 1 月 1 日以前からある住宅で、平成 20 年 4 月 1 日から平成 25 年 3 月 31 日までに改修した住宅。(賃貸住宅を除く。)
	改修内容	省エネ基準に新たに適合することとなる次の工事で、その費用が 30 万円以上のもの。 ○窓の改修工事 (二重サッシ化、複層ガラス化など) ○床、天井、壁 (外気等と接するものの工事に限る) の断熱工事。(窓の改修工事を含む) ※窓の改修工事をしない断熱工事は、適用外。
	減額の範囲	減額の対象となるのは住居部分に限られ、住居部分の床面積が 120 ㎡を超える場合は、120 ㎡を超える部分については減額の対象となりません。

※減額の適用を受けられる際は、改修工事完了後 3 ヶ月以内に省エネ基準に適合することの証明書等を添付の上、所管の固定資産税担当部署へ申告書を提出していただく必要があります。

④ その他の減額措置

●バリアフリー改修住宅の減額措置 (平成 25 年 3 月 31 日まで)

●耐震改修住宅の減額措置 (平成 27 年 12 月 31 日まで)

※減額の適用を受けられる際は申告 (工事完了後、3 か月以内) が必要です。詳しくは所管の固定資産税担当部署までお問い合わせください。

⑤ 住宅用地の特例措置

住宅用地 (現実に住宅の敷地に利用されている土地) については、固定資産税・都市計画税が軽減されますので、住宅用地の申告をしてください。

＜住宅用地の範囲＞

軽減の対象となる「住宅用地」の面積は家屋の敷地面積に次表の住宅用地の率を乗じて求めます。(専用住宅の場合でも延床面積の 10 倍までが限度です。)

家屋	居住部分の割合	住宅用地の率
専用住宅	全部	1.0
地上4階以下の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上	1.0
地上5階以上の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上4分の3未満	0.75
	4分の3以上	1.0

※「専用住宅」とは、全て住宅として利用されている家屋をいい、「併用住宅」とは、その一部が住宅として利用されている家屋をいいます。たとえば、1 階が店舗で 2 階が住宅となっている家屋などです。

※「居住部分の割合」は、家屋の延床面積に対する居住部分の床面積の割合をいいます。

＜住宅用地の区分及び軽減割合＞

住宅用地は、小規模住宅用地とその他の住宅用地に区分され、その区分に応じて税負担が異なります。

区分	税目	特例率
小規模住宅用地 住宅1戸につき 200 ㎡までの部分をいいます。	固定資産税	6分の1 (6分の5減額)
	都市計画税	3分の1 (3分の2減額)
その他の住宅用地 住宅1戸につき 200 ㎡を超える部分をいいます。	固定資産税	3分の1 (3分の2減額)
	都市計画税	3分の2 (3分の1減額)

(例)300m² の住宅用地 (一戸建専用住宅の敷地) であれば、200m² が小規模住宅用地で、残り 100m² がその他の住宅用地となります。

相談・問合せ先につきましては、p 129 をご覧ください。

相談・問合せ先

建築・一般相談について

団体・組織名称		住所	電話番号	相談時間・受付等
（財）福岡県建築住宅センター 住宅相談コーナー		福岡市中央区天神 1-1-1 アクロス福岡3階	092-725-0876	毎週月曜～金曜日、祝日を除く 9:00 ～ 17:00
		北九州市小倉北区大手町 1-1 小倉北区役所5階	093-582-4173	毎週月曜～金曜日、祝日を除く 8:30 ～ 17:15
福岡市 住宅都市局 住宅相談コーナー		福岡市中央区天神 1-8-1 福岡市役所3階	092-711-4808	毎週月曜～金曜日、祝日を除く 9:30 ～ 17:00 【設計相談】〈要予約・無料〉 毎月第 3 火曜日　13:00 ～ 16:00
久留米市	都市建設部 住宅企画室 （住まいの相談窓口）	久留米市城南町 15 －3 久留米市役所 12 階	0942-30-9139	毎週月曜～金曜日 、祝日を除く 8:30 ～ 17:15
	市民部 市民相談課	久留米市城南町 15 －3 久留米市役所6階	0942-30-9017	【建築相談】〈要予約・無料〉 毎月第 1 木曜日　13:00 ～ 16:00

宅地建物取引業者・建設業者・宅地建物取引について

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
福岡県 建築都市部 建築指導課 宅建業係	福岡市博多区東公園 7-7 福岡県庁	092-651-1111 内 4676	毎週月～金曜日、祝日を除く 9:00 ～ 17:00
福岡県 建築都市部 建築指導課 建設業係	福岡市博多区東公園 7-7 福岡県庁	092-651-1111 内 4677･4678	毎週月～金曜日、祝日を除く 9:00 ～ 17:00
（社）福岡県宅地建物取引業協会 不動産無料相談所	福岡市東区馬出 1-13-10 福岡県不動産会館2階	092-631-2103	毎週月・水・金、祝日を除く 10:00 ～ 12:00、13:00 ～ 15:00
（社）全日本不動産協会 福岡県本部	福岡市博多区博多駅前 2-20-1 大博多ビル2階	092-461-1125	〈要予約・無料〉 毎月第2木曜日 13:30 ～ 16:30
（財）福岡県建築住宅センター 北九州事務所　宅建相談	北九州市小倉北区大手町 1-1 小倉北区役所5階	093-582-4173	〈要予約・無料〉毎週火曜日 祝日を除く 13:00 ～ 17:00
福岡市 住宅都市局 住宅相談コーナー 不動産相談	福岡市中央区天神 1-8-1 福岡市役所3階	092-711-4808	〈要予約・無料〉毎月第1、3木曜日 祝日を除く 13:00 ～ 16:00
久留米市 市民部 市民相談課 不動産相談	久留米市城南町 15 －3 久留米市役所6階	0942-30-9017	毎月第 2,4 月曜日、祝日を除く 13:00 ～ 16:00

公的住宅資金について

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
独立行政法人 住宅金融支援機構 九州支店	福岡市中央区天神 4-1-37	092-722-5018	毎週月曜～金曜日、祝日を除く 9:00 ～ 17:00
		0570-0860-35	お客様コールセンター 祝日、年末年始を除く毎日 9:00 ～ 17:00
福岡市 住宅都市局 住宅相談コーナー 資金計画相談	福岡市中央区天神 1-8-1 福岡市役所3階	092-711-4808	〈要予約・無料〉毎月第1火曜日 祝日を除く　13:00 ～ 15:00
福岡県 建築都市部 住宅計画課 民間住宅係	福岡市博多区東公園 7-7 福岡県庁	092-651-1111 内 4746･4747	福岡県快適な住まいづくり推進 助成制度

モデル住宅等について

実際に、見て、触れて、体感できるバリアフリー、防犯、耐震改修等に関するモデル住宅です。具体的なイメージの体験や住まいづくり相談を通して、これからの住まいを考える場としてご利用ください。

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
福岡県生涯あんしん住宅	春日市原町 3-1-7 クローバープラザ内	092-582-8061	毎週火～日曜日（月曜日を除く） 10:00 ～ 17:00

障がい者・高齢者住宅改良相談

高齢の方や障がいをお持ちの方が安全で自立した生活を行うための住宅の改良について、ご相談をお受けしています。

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
福岡市住宅改造相談センター	福岡市中央区荒戸 3-3-39 市民福祉プラザ内3階	092-731-3511	毎週月～金曜日（12 月 28 日～翌年 1 月 3 日、祝日及び第 3 火曜日を除く）10:00 ～ 17:00

高齢者の住み替え・持家活用の相談について

今の自分にあった住まいや施設などご希望の条件に合う住替え先を探すお手伝いをします。また、持家（一戸建て住宅や分譲マンション）を所有する方は、売却や賃貸にすることで住替えの費用を捻出したり、老後の生活資金を確保することも可能です。

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
福岡県 あんしん住替え情報バンク	福岡市中央区天神 1-1-1 アクロス福岡3階 （財）福岡県建築住宅センター内	092-725-0896	毎週月～金曜日、祝日を除く 10:00 ～ 17:00
	北九州市小倉北区大手町 1-1 小倉北区役所5階 （財）福岡県建築住宅センター内	093-582-4173	毎週月～金曜日、祝日を除く 10:00 ～ 17:00

リフォーム相談

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
（財）住宅リフォーム・ 紛争処理支援センター	東京都千代田区紀尾井町6番 26-3 上智紀尾井坂ビル5階	［ナビダイヤル］ 0570-016-100 ［PHS や一部の IP 電話からは］ 03-3556-5147	毎週月～金曜日、祝日を除く 10:00 ～ 12:00、13:00 ～ 17:00

住宅リフォーム事業者の情報提供（福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会）

平成 19 年 10 月 3 日に発足した「福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会」は、住宅リフォームの施工グループから構成されています。リフォームの内容に応じた工事を安心して依頼できる最寄りの住宅リフォーム事業者の情報を提供します。

団体・組織名称	施工グループ	事務局住所	電話番号
福岡県リフォーム推進 ネットワーク協議会	○福岡中小建設業協同組合 ○有限責任中間法人 日本増改築産業協会 九州支部 ○TOTO株式会社 九州支社（リモデル営業推進部） ○西部ガス株式会社 ○北九州市住宅リフォーム促進協議会 ○日本木造住宅耐震補強事業者協同組合 福岡県支部	福岡市東区社領 1-2-9 （福岡中小建設業 協同組合内）	［フリーダイヤル］ 0120-782-783 IP 電話など フリーダイヤル がつながらない 場合は 092-621-7038

法律相談について（弁護士相談）

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
（財）福岡県建築住宅センター	福岡市中央区天神 1-1-1 アクロス福岡３階	092-725-0876	〈要予約・無料〉毎週木曜日 祝日を除く　13:00 ～ 15:30
	北九州市小倉北区大手町 1-1 小倉北区役所５階	093-582-4173	〈要予約・無料〉第２・４木曜日 祝日を除く　13:00 ～ 15:30
福岡県 県民相談室	福岡市博多区東公園 7-7 福岡県庁１階	092-643-3333	〈要予約・無料〉毎月第１・３金曜日 祝日を除く　13:00 ～ 16:00
福岡市 住宅都市局 住宅相談コーナー	福岡市中央区天神 1-8-1 福岡市役所３階	092-711-4808	〈要予約・無料〉毎週水曜日 祝日を除く　13:00 ～ 16:00
福岡県弁護士会 天神弁護士センター	福岡市中央区渡辺通 5-14-12 南天神ビル２階	092-741-3208	〈要予約・有料〉 毎週月～日曜日

消費者センター相談窓口

窓口名	電話番号	窓口名	電話番号
福岡県消費生活センター	092-632-0999	豊前市消費生活相談窓口	0979-82-1111
北九州市立消費生活センター	093-861-0999	中間市消費生活相談窓口	093-246-5110
福岡市消費生活センター	092-781-0999	小郡市消費生活相談室	0942-72-2111(内線 :144)
大牟田市消費生活相談窓口	0944-41-2623	筑紫野市消費者相談コーナー	092-923-1111
久留米市消費生活センター	0942-30-7700	春日市消費生活相談窓口	092-584-1111
直方市消費生活相談窓口	0949-25-2156	大野城市消費生活相談窓口	092-501-7830
飯塚市消費生活センター	0948-22-0857	宗像市消費者センター	0940-33-5454
田川市消費生活相談窓口	0947-44-2000 (内線 :311,312)	太宰府市 消費生活相談コーナー	092-921-2121
朝倉市消費生活相談窓口	0946-22-1111	糸島市消費生活相談窓口	092-323-1111
筑後市消費生活相談窓口	0942-53-4111	古賀市消費生活相談窓口	092-942-1111(内線 :304)
行橋市消費生活相談窓口	0930-25-1111 (内線 :1224)	福津市消費生活相談窓口	0940-42-1111
		苅田町消費生活相談窓口	093-434-6521

民事扶助法律相談（弁護士又は司法書士相談）

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
日本司法支援センター 法テラス福岡	福岡市中央区 渡辺通 5-14-12 南天神ビル４階	050-3383-5502	〈要予約・無料〉毎週月～金 （祝日を除く）10:00 ～ 16:00 ただし、無料相談の対象は収入が一定基準以下の方ですので、予約の際に確認が必要です。
日本司法支援センター 法テラス北九州	北九州市小倉北区 魚町 1-4-21 魚町センタービル５階	050-3383-5506	〈要予約・無料〉 毎週 月・水・金　13:00 ～ 16:00 毎週 火・木　9:30 ～ 12:00 （いずれも祝日を除く） ただし、無料相談の対象は収入が一定基準以下の方ですので、予約の際に確認が必要です。

注文主と施工業者間、売主と買主間の紛争解決を図る機関

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
福岡県弁護士会 住宅紛争審査会	福岡市中央区 渡辺通 5-14-12 南天神ビル2階	092-737-8138	月～金、10:00 ～ 17:00 建設住宅性能評価書が交付されている住宅(評価住宅)に係わる紛争処理(あっせん、調停、仲裁）を行います。(申請料1万円) 紛争条例；新築住宅の雨漏り、建物の不具合、代品の支払い等

地上デジタル放送に関すること

団体・組織名称	電話番号	相談時間・受付等
総務省地上デジタルテレビジョン放送受信相談センター	ナビダイヤル　0570-07-0101 （IP 電話などナビダイヤルがつながらない場合は 03-4334-1111）	平日　9:00 ～21:00 土・日・祝日　9:00 ～ 18:00
	（デジサポホームページ）http://digisuppo.jp/	

建築物によるテレビ受信障害の相談

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
九州受信環境クリーン協議会 （NHK 福岡放送局 技術部〈送受信技術〉内）	福岡市中央区六本松 1-1-10	092-724-2833	建物によるテレビ受信障害の相談
（社）日本ＣＡＴＶ技術協会 九州支部	福岡市南区那の川 1-24-1 九電工福岡支店ビル内	092-521-3815	ケーブルテレビの設置、維持管理等に関する相談

シックハウスに関すること

簡易計測器の貸出

本体使用料　2,000 円　；検知管方式（色が変化）、検知タブ方式（デジタル表示）の 2 種類を備えています。
検知管・検知タブ　300 円 / 本；計測室数に応じて購入が必要です。
※あくまでも簡易計測ですので、結果が気になる場合は、精密分析機関をご紹介いたします。

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
（財）福岡県建築住宅センター	【本部】 福岡市中央区天神 1-1-1 アクロス福岡３階	092-725-0876	毎週月曜～金曜日 祝日を除く 9:00 ～ 17:00
	【北九州事務所】 北九州市小倉北区大手町 1-1 小倉北区役所５階	093-582-4173	毎週月曜～金曜日 祝日を除く 9:00 ～ 17:00

専門的な診療を受けることができる病院

団体・組織名称	住所	電話番号
国立病院機構 福岡病院	福岡市南区屋形原 4-39-1	092-565-5534

国税に関すること

①タックスアンサー	税に関するインターネット上の税務相談室。質問事項は 600 項目以上。 http://www.nta.go.jp/taxanswer/
②国税庁ホームページ	http://www.nta.go.jp

③ 福岡県内の税務署

税務署名	電話番号	税務署名	電話番号	税務署名	電話番号
門司税務署	093-321-5831	福岡税務署	092-771-1151	田川税務署	0947-44-0430
若松税務署	093-761-2536	西福岡税務署	092-843-6211	甘木税務署	0946-22-2720
小倉税務署	093-583-1331	大牟田税務署	0944-52-3245	八女税務署	0943-23-5191
八幡税務署	093-671-6531	久留米税務署	0942-32-4461	大川税務署	0944-87-2125
博多税務署	092-641-8131	直方税務署	0949-22-0880	行橋税務署	0930-23-0580
香椎税務署	092-661-1031	飯塚税務署	0948-22-6710	筑紫税務署	092-923-1400

※自動音声でご案内しますので、案内に従って、番号を選択してください。
※県税、市町村税に関しては、ｐ 129 をご参照ください。

福岡県税事務所一覧

団体・組織名称	住所	電話番号
博多県税事務所	福岡市博多区博多駅東 1-17-1（福岡県福岡東総合庁舎内）	092-473-8311
東福岡県税事務所	福岡市東区箱崎 1-18-1（福岡県粕屋総合庁舎内）	092-641-0201
西福岡県税事務所	福岡市中央区赤坂 1-8-8（福岡県福岡西総合庁舎内）	092-735-6141
筑紫県税事務所	大野城市白木原 3-5-25（福岡県筑紫総合庁舎内）	092-513-5573
北九州東県税事務所	北九州市小倉北区城内 7-8（福岡県小倉総合庁舎内）	093-592-3511
北九州西県税事務所	北九州市八幡東区平野 2-13-2	093-662-9310
田川県税事務所	田川市大字伊田字松原通り 3292-2（福岡県田川総合庁舎内）	0947-42-9302
飯塚・直方県税事務所	飯塚市新立岩 8-1（福岡県飯塚総合庁舎内）	0948-23-4111
久留米県税事務所	久留米市合川町 1642-1（福岡県久留米総合庁舎内）	0942-30-1012
大牟田県税事務所	大牟田市小浜町 24-1（福岡県大牟田総合庁舎内）	0944-41-5122
筑後県税事務所	筑後市大字山の井 766-2	0942-52-5131
行橋県税事務所	行橋市中央 1-2-1（福岡県行橋総合庁舎内）	0930-23-2216
福岡県総務部税務課	福岡市博多区東公園 7-7	092-651-1111

福岡市税・北九州市税・久留米市税に関する問合せ先一覧

福岡市			北九州市			久留米市
各区役所 固定資産税課	土地について	家屋について	財政局 市税事務所		土地・家屋について	土地・家屋ともに
東区役所	092-645-1032	092-645-1033	門司区 小倉北区 小倉南区	財政局 東部市税事務所 固定資産税課 （小倉北区役所内）	093-582-3370	久留米市役所 市民部 資産税課
博多区役所	092-419-1033	092-419-1034				
中央区役所	092-718-1046	092-718-1047				
南区役所	092-559-5052	092-559-5053	若松区 八幡東区 八幡西区 戸畑区	財政局 西部市税事務所 固定資産税課 （八幡西区役所内）	093-642-1459	0942-30-9010
城南区役所	092-833-4037	092-833-4038				
早良区役所	092-833-4327	092-833-4328				
西区役所	092-895-7020	092-895-7021				

福岡県内市町村連絡先（代表番号）一覧

市区町村名	電話番号	市区町村名	電話番号	市区町村名	電話番号
北九州市	093-671-8181	糸島市	092-323-1111	小竹町	09496-2-1212
福岡市	092-711-4111	古賀市	092-942-1111	鞍手町	0949-42-2111
大牟田市	0944-41-2222	福津市	0940-42-1111	桂川町	0948-65-1100
久留米市	0942-30-9000	うきは市	0943-75-3111	筑前町	0946-42-3111
直方市	0949-25-2000	宮若市	0949-32-0510	東峰村	0946-72-2311
飯塚市	0948-22-5500	嘉麻市	0948-62-5353	大刀洗町	0942-77-0101
田川市	0947-44-2000	朝倉市	0946-22-1111	大木町	0944-32-1013
柳川市	0944-73-8111	みやま市	0944-63-6111	広川町	0943-32-1111
八女市	0943-23-1111	那珂川町	092-953-2211	香春町	0947-32-2511
筑後市	0942-53-4111	宇美町	092-932-1111	添田町	0947-82-1231
大川市	0944-87-2101	篠栗町	092-947-1111	糸田町	0947-26-1231
行橋市	0930-25-1111	志免町	092-935-1001	川崎町	0947-72-3000
豊前市	0979-82-1111	須恵町	092-932-1151	大任町	0947-63-3000
中間市	093-244-1111	新宮町	092-962-0231	赤村	0947-62-3000
小郡市	0942-72-2111	久山町	092-976-1111	福智町	0947-22-0555
筑紫野市	092-923-1111	粕屋町	092-938-2311	苅田町	093-434-1111
春日市	092-584-1111	芦屋町	093-223-0881	みやこ町	0930-32-2511
大野城市	092-501-2211	水巻町	093-201-4321	吉富町	0979-24-1122
宗像市	0940-36-1121	岡垣町	093-282-1211	上毛町	0979-72-3111
太宰府市	092-921-2121	遠賀町	093-293-1234	築上町	0930-56-0300

アスベストに関する相談・問合せ先

相談内容	組織・団体名	電話番号
総合相談窓口	県民相談室	092-643-3333
	各保健福祉環境事務所	別表参照
	北九州県民情報コーナー	093-581-4934
健康相談に関すること	福岡県 保健医療介護部 保健医療介護総務課	092-643-3237
	福岡県 保健医療介護部 健康増進課	092-643-3267
	各保健福祉環境事務所	別表参照
労働問題に関すること	福岡県 福祉労働部 労働局 労働政策課	092-643-3587
	各労働者支援事務所	別表参照
建築物の建材に関すること	福岡県 建築都市部 建築指導課	092-643-3720
	各県土整備事務所	別表参照
	（財）福岡県建築住宅センター	092-781-5169
建築物解体作業に関すること	福岡県 環境部 環境保全課	092-643-3360
	福岡県 建築都市部 建築指導課	092-643-3720
	各保健福祉環境事務所	別表参照
	各県土整備事務所	別表参照
アスベスト含有建材等の処理に関すること	福岡県 環境部 監視指導課	092-643-3395
	各保健福祉環境事務所	別表参照
中小企業の融資に関すること	福岡県 環境部 循環型社会推進課	092-643-3372
	福岡県 商工部 中小企業経営金融課	092-643-3424
	各中小企業振興事務所	別表参照
学校関係に関すること	福岡県 教育庁 教育企画部 施設課	092-643-3901
	市町村教育委員会	省略
	各学校	省略

保健福祉環境事務所	
筑紫保健福祉環境事務所	092-513-5586
宗像・遠賀保健福祉環境事務所	0940-36-6322
嘉穂・鞍手保健福祉環境事務所	0948-21-4975
北筑後保健福祉環境事務所	0942-30-1058
南筑後保健福祉環境事務所	0943-22-6964
京築保健福祉環境事務所	0930-23-2380

※北九州市、福岡市、大牟田市及び久留米市の方は、各市役所にお尋ねください。

県土整備事務所	
福岡県土整備事務所建築指導課	092-641-0169
久留米県土整備事務所建築指導課	0942-44-5225
南筑後県土整備事務所 柳川支所建築指導課	0944-72-2564
直方県土整備事務所建築指導課	0949-22-5639
朝倉県土整備事務所建築指導課	0946-22-1859
八女県土整備事務所建築指導課	0943-22-6993
北九州県土整備事務所建築指導課	093-691-4585
田川県土整備事務所建築指導課	0947-42-9117
飯塚県土整備事務所建築指導課	0948-21-4945
那珂県土整備事務所建築指導課	092-513-5572
京築県土整備事務所建築指導課	0979-82-3364

※北九州市、福岡市、大牟田市及び久留米市の方は、各市役所にお尋ねください。

労働者支援事務所	
福岡労働者支援事務所	092-735-6149
北九州労働者支援事務所	093-592-3516
筑後労働者支援事務所	0942-30-1034
筑豊労働者支援事務所	0948-22-1149

中小企業振興事務所	
福岡中小企業振興事務所	092-622-1040
久留米中小企業振興事務所	0942-33-7228
北九州中小企業振興事務所	093-541-5566
飯塚中小企業振興事務所	0948-22-3561

労働基準監督署			
福岡中央労働基準監督署	092-761-5605	北九州東労働基準監督署	093-561-0881
福岡東労働基準監督署	092-661-3770	北九州東労働基準監督署門司支署	093-381-5361
大牟田労働基準監督署	0944-53-3987	田川労働基準監督署	0947-42-0380
久留米労働基準監督署	0942-33-7251	直方労働基準監督署	0949-22-0544
飯塚労働基準監督署	0948-22-3200	行橋労働基準監督署	0930-23-0454
北九州西労働基準監督署	093-622-6550	八女労働基準監督署	0943-23-2121

発行　；北九州市 建築都市局 住宅部 住宅計画課
福岡市 住宅都市局 住宅部 住宅計画課
久留米市 都市建設部 住宅企画室
財団法人 福岡県建築住宅センター 企画情報部 住情報課
〒 810-0001 福岡市中央区天神 1-1-1 アクロス福岡東オフィスビル 3 階　TEL 092-781-5169

監修　；福岡県 建築都市部 住宅計画課
〒 812-8577 福岡市博多区東公園 7-7　TEL 092-651-1111（代）
北九州市 建築都市局 住宅部 住宅計画課
〒 803-8501 北九州市小倉北区城内 1-1　TEL 093-582-2592
福岡市 住宅都市局 住宅部 住宅計画課
〒 810-8620 福岡市中央区天神 1-8-1　TEL 092-711-4598
久留米市 都市建設部 住宅企画室
〒 830-8520 久留米市城南町 15-3　TEL 0942-30-9139

編集協力；有限会社ケイプラン

発行年　；2010 年 10 月

PRINTED WITH SOY INK
大豆油インキを使用しています